



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	12.04.2016

JORDLOVSSAK, FRADELING AV NORDVIKA - 1627/1/28 M.FL. - SØRSTØ NORDRE - ANN JORUN GRØTTAN / ODDBJØRN GRØTTAN / ASBJØRN GRØTTAN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn fradeling av småbruket "Nordvika" gnr 1, bnr 28 fra driftsenheten "Sørstø Nordre" gnr 1 bnr 8 mfl. på Tarva i Bjugn. "Nordvika" har et areal på 79,9 daa fordelt på 10,5 daa fulldyrka mark, 35,8 daa innmarksbeite og 33,6 daa annet areal.

Bakgrunn for avslaget:

Fra et landbruksfaglig ståsted er det ikke forsvarlig å fradele en så stor del av driftsenheten "Sørstø Nordre", selv om det blir avtale om framtidig leie av arealet på "Nordvika". Deling av eierforholdet på bruket vil kunne gi negative ringvirkninger for utøvelse av landbruksnæringa. Tarva er et av 22 utvalgte kulturlandskap i landet, og således viktig å ta vare på. Det er heller ikke ønskelig at det opprettes sameie for landbruksarealer. Dersom to brødre får overta "Nordvika" vil det bli dannet et sameie her.

Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn kan imidlertid godkjenne fradeling av ett våningshus med høvelig tomt på "Nordvika" gnr 1, bnr 28. Det forutsettes da at denne fradelingen ikke omfatter fulldyrka jord. Grensene for tomta skal godkjennes av landbrukskontoret.

Sakens bakgrunn og innhold

Ann Jorun, Asbjørn og Oddbjørn Grøttan søkte 21.01.2016 om samtykke til fradeling av en del av eiendommene på Tarva som tidligere tilhørte foreldrene. Eiendommene består i dag av tre tidligere småbruk. Noen øyer og skjær hører også med. Det søkes om å fradele det ene småbruket gnr 1, bnr 28 "Nordvika". Dette var den opprinnelige heimlassen for familien og har et areal på 79,9 daa fordelt på 10,5 daa fulldyrka mark, 35,8 daa innmarksbeite og 33,6 daa annet areal. Det er et fjøs som delvis brukes i landbruksdrifta, et naust, et fritidshus og et bolighus på Nordvika. I tillegg er det ei løe nedenfor tunet og ei hytte på Strandøya. Dersom fradelingen godkjennes skal Nordvika benyttes til fritidsformål for Asbjørn og Oddbjørn Grøttan.

Eiendommen "Sørstø – Nordre, Fagervika og Nordvika", gnr 1 bnr 8 m.fl er på totalt 348,5 daa, fordelt på 40,6 daa fulldyrka jord, 133,8 daa innmarksbeite, 0 daa produktiv skog og

174 daa annet areal. Ann Jorun Grøttan og Ole Johnny Barseth benytter jorda på driftsenheten til grasproduksjon og sauehold med utgangspunkt i tunet på "Sørstø Nordre". Fjøsset på "Sørstø Nordre" er ordnet opp til vinterforing av sauer.

I henhold til søknaden skal arealene på "Nordvika" kunne brukes vederlagsfritt av Ann Jorun Grøttan så lenge det er husdyrhold på bruket. Retten skal også omfatte bruk av driftsbygningen på Nordvika. Det er planer om å tinglyse disse rettighetene.

Oddbjørn og Asbjørn Grøttan er tvillinger og bor i dag på Frøya. De har turnusarbeid på båter og har lange friperioder som kan tilbringes på Tarva. Dersom de får overta Nordvika, vil det bidra til økt samferdsel, bruk av ferja og aktivitet på Tarva. De ønsker å bidra med stell av eiendommen i samarbeid med søsteren. De ser for seg at de eksempelvis kan rydde og holde kantsoner i orden. Brødrene ønsker å overta Nordvika i felleskap.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord:* Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggjende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

§ 12 *Deling:* Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og

om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova. Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven

§ 8. - § 12.

Denne saken vil ikke ha noen direkte virkning i forhold til naturmangfoldloven. Aktiv drift av landbruksarealene på Tarva er likevel viktig for bevaring av kystlyngheia.

Folkehelsevurdering

Etter vår vurdering har saken liten innvirkning på folkehelsen.

Administrasjonens vurdering

I hht. jordlovens bestemmelser er det ikke ønskelig å fradele produktive arealer fra en driftsenhet selv om denne består av flere gårds og bruksnr. Driftsenheten er allerede liten i utgangspunktet. Det kan medføre driftsmessige ulemper at arealgrunnlaget blir redusert med omtrent en tredjedel. Det er heller ikke ønskelig at det opprettes et sameie av landbruksarealer.

Den omsøkte fradelingen vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som driftsenheten kan gi.

Hensynet til kulturlandskapet og naturmangfoldet kan påvirkes negativt dersom det ikke drives med husdyr i området lenger. Dette er særlig viktig på Tarva som er et utvalgt kulturlandskap.

Vi tviler ikke på intensjonen om å få til et godt samarbeid om drift av eiendommene, men det vil likevel skape usikkerhet for gårdsdrifta. Hadde det vært klart at brødrene ville bosette seg på Tarva ville det muligens være rom for å vurdere søknaden på en annen måte. Det er en positiv tanke at brødrene skal bidra med bla. ved å holde arealer og bygninger i stand. Det samme gjelder økt bruk av ferja og generell aktivitet på Tarva. Det kan imidlertid også oppstå uenighet om hvordan eiendommen skal drives. Eksempelvis: ved investeringer eller "skitkjøring" og onnearbeid på kvelds- og helgetid.

Det vises til en delingssak på Storfosna (Halsensaken) der en liten landbrukseiendom ble delt mellom flere søsken. Vi mener at sammenligningen ikke er relevant. Eiendommene "Sørstø

Nordre" mfl. har vesentlig mere arealressurser og drives i dag som egen driftsenhet med husdyrhold.

Søknaden vurderes som vanskelig å imøtekomme selv om det kan være ting som taler for at brødrene får overta "Nordvika".

Det som kan være relevant er å fradele et våningshus på "Nordvika" med en høvelig tomt. Inntil 1,4 daa er det som er rettesnor i kommuneplanen. Det forutsettes at det ikke følger med fulldyrka jord.

Vedlegg:

- 1 Sak til uttalelse - Fradeling av areal til fritidsbolig - 1627/1/28 m.fl.
- 2 Vedlegg - Begrunnelse for dispensasjon
- 3 Skifteattest
- 4 Gårdskart med angitt areal for fradeling