

Astrid og Gunnar Aae

Sandbergshaugen 30
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

4534/2017/1621/66/17/TROLAN

Dato

20.04.2017

DELINGSSAK, BEHANDLING ETTER JORDLOVEN - 1621/66/17 - ASTRID OG GUNNAR AAE

Gunnar Aae søkte 24.01.2017 om samtykke til fradeling av tunet på landbrukseiendom, i Ørland. Parsellen som søkes fradelt er på ca. 3,1 daa og er bebygd med bolig og uthus. Det er også ca. 1,3 daa Sitkagranskog på parsellen som søkes fradelt.

Søkeren anfører i søknad at fradelingen tenkes gjort slik at sønnen Morten Aae overtar landbruksarealene på eiendommen "Bergland" som forskudd på arv. Han bor i enebolig som grenser til tunet på "Bergland". Gunnar Aae vil beholde tunet som eget bosted.

Landbrukseiendommen "Bergland", gnr 66, bnr 17 er på totalt 39 daa, fordelt på 18 daa fulldyrka jord, ca. 9 daa innmarksbeite og 12 daa annet areal. Eiendommen ligger i et område med utbygging av boliger. Dyrkajorda på eiendommen er bortleid.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Vi har ikke funnet registreringer i «Naturbasen» som indikerer at naturmangfold eller kulturminner blir berørt av fradelingen.

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 igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende 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 forpakting, 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 rekviert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arter ..., samt effekten av påvirkninger.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen.

§ 9. (føre-var-prinsippet) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning på økosystemet.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut i fra nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak.

Landbrukskontoret mener at tunet og øvrig eiendom i utgangspunktet bør holdes samlet. I dette tilfellet er det en liten landbrukseiendom, der det er lite sannsynlig at selvstendig drift vil bli tatt opp. Eiendommen ligger mellom naboeiendommer der det er bygd og bygges boliger.

Det er uheldig at det etableres landbrukseiendommer uten bebyggelse. Vi er av den oppfatning at fradelingen kan gjennomføres, forutsatt av at resteiendommen gnr 66 bnr 17 sammenføres med overtakers tomteeiendom gnr 66, bnr 55.

Vi minner også om at driveplikten skal opprettholdes for eksempel ved fortsatt utleie av jord.

Den omsøkte parsellen bør ikke omfatte veiarealet som ligger nord og vest for det opprinnelige tunet. Veiarealet bør i sin helhet følge landbruksarealet. Med denne forutsetningen vurderes fradelingen ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av ca. 3 daa bebygd areal fra landbrukseiendommen "Bergland" gnr 66 bnr 17 i Ørland kommune.

Det er et vilkår at den fradelte parsellen ikke berører veiareal eller veiskulder på landbruksvei som ligger nord og vest for bygningene på gnr 66 bnr 17, som søkes fradelt.

Videre forutsettes at resteiendommen gnr 66 bnr 17 sammenføres med overtakers tomteeiendom gnr 66, bnr 55.

Til orientering:

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, herunder plan- og bygningsloven m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom - 1621/66/17
- 2 Situasjonsplaner

Kopi til:
Trond Langseth

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig. Oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket du ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. Felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling, dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.