

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

DELINGSSAK - 5015/61/5 - GARTEN TORBJØRN - FRADELING AV LANDBRUKSAREALER.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av ca. 36,7 daa landbruksjord som omsøkt fra landbrukseiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 i Ørland. Eier: Torbjørn Garten. Vedtaket gjelder samtykke til fradeling av to landbruksarealer oppgitt til henholdsvis nr. 1. ca. 13,5 daa og nr. 2 ca. 23,2 daa fulldyrka jord.

Forutsetning:

- Fradelingen gjelder tilleggsareal til styrking av arealgrunnlaget på nabobruket "Lillenesviken" gnr 61, bnr 7 Eier: Arve Grøntvedt.
- Det forutsettes at kjøper får overta eller får veirett på alle veier som fører fram til ulike deler av de arealene som inngår i salget.

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.

Sakens bakgrunn og innhold

Vi mottok den 18.06.2018 søknad fra Torbjørn Garten om samtykke til fradeling av to landbruksarealer oppgitt til henholdsvis ca. 13,5 og ca. 23,2 daa fra landbrukseiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 i Ørland. Arealene som søkes fradelt ligger ca. 120 meter sørvest og sørøst for tunet på gården. Arealene består i hovedsak av fulldyrka mark. Et mindre areal med kantsonen ned mot sjøen, ved landbruksareal nr. 1, inngår ikke i salget.

Gårdbruker og nabo Arve Grøntvedt ønsker å kjøpe arealene. Han driver det meste av dyrkamarka på de ulike eiendommene på hele Garten. Han eier gårdsbruket "Lillenesviken" med ca. 83 daa fulldyrka mark og ca. 10 daa overflatedyrka mark. Han ønsker å drive det omsøkte arealet felles med sitt eget på en rasjonell måte.

Eiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 er på totalt 217 daa, fordelt på 113 daa fulldyrka jord, 23 daa innmarksbeite, 2 daa produktiv skog og 79 daa annet areal. (Minus et mindre fradelt boligfelt)

Eiendommen ligger sjønært til i et godt jordbruksområde, med normalt god arrondering og arealene i kort avstand fra bebyggelsen. Jorda er bortleidd og drives med kornproduksjon.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone.

Ved søk i «Naturbasen» er det ikke gjort registreringer av spesielle arter, naturtyper eller kulturminner på det stedet arealet ligger. Areal nr. 1 ligger imidlertid i nærheten av sjøen og her kan det være naturhensyn som bør hensyntas.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord.

§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 rekvidert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9. Føre-var-prinsippet.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning.

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Folkehelsevurdering

Ingen innvirkning på folkehelsen.

Administrasjonens vurdering

Det er en betydelig del, ca. 32%, av landbrukseiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 som nå søkes fradelte. Det må vurderes om det gir større fordeler for gårdbrukeren som kjøper enn det gir ulemper for eiendommen til selger. I og med at gnr 60, bnr 5 ikke er i drift antas det at frasalget av areal gir større fordeler for kjøper enn ulemper for selger. Det er et mål at andelen eid jordbruksareal skal øke for landbrukseiendommer som fortsatt drives.

Med tanke på resteiendommen til Torbjørn Garten kan det likevel være betenkelig å fradele jordbruksarealet ned mot sjøen. (areal nr. 1) Hvis det i framtida skal være igjen noe areal på denne eiendommen vil arealet ved sjøen gi sammenheng med arealer lenger vest.

Den omsøkte fradelingen vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen "Garten" gnr 61, bnr 5 kan gi. Fradelingen vurderes likevel gunstig fra et landbruksmessig synspunkt.

Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke i negativ retning om arealet fradeles.

De fradelte arealene vil kunne gi bedre avkastning når disse i framtida drives felles med landbruksarealene til Arve Grøntvedt.

Vedlegg:

- 1 Privat forslag vedrørende tilleggsareal for grunneiendom - 5015/61/5
- 2 Kart
- 3 Fradeling av jordbruksareal - 5015/61/5 - Garten Torbjørn