

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

SØKNAD OM FRADELING AV BEBYGD PARSELL - 5017/81/24 JAN IVAR TØRUM, VALLERSUND

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens §12, gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av ca. 1,6 daa av totalt 2 daa som er søkt fradelt til tun fra landbrukseiendommen "Solstad" gnr 81, bnr 24 i Bjugn.

Med hjemmel i Jordlovens §9, avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn fradeling av parsell på 0,4 daa dyrkajord som er søkt fradelt og omdisponert til tun fra landbrukseiendommen «Solstad» gnr 81 bnr 24 i Bjugn.

Sakens bakgrunn og innhold

Det er 28.08.2019 oversendt anmodning om landbruksfaglig vurdering fra Bjugn kommune med bakgrunn i søknad fra Jan Ivar Tørum om samtykke til fradeling av bebygd gårdstun med tomt på ca 2 daa jmf. kart, fra sin landbrukseiendom "Solstad" gnr 81, bnr 24 i Bjugn. Tunparsellen inneholder eldre beboelig våningshus samt to bygninger som tidligere har vært driftsbygninger på småbruket. Driftsbygningene på den omsøkte parsellen er ikke i bruk, men tas vare på som del av tunet. Bruket har to boliger i dag, og søker bor i nyere bolig like nord for det omsøkte tunet, jmf. kart. Våningshuset på det omsøkte tunet fungerer som feriebolig for «storfamilien» og besøkende.

Jorda på eiendommen holdes i god stand og har i lengre tid vært bortleid til nabobruk. På eiendommen, vest for bebyggelsen, ligger også et område regulert til fritidsbebyggelse. Området er imidlertid ikke utbygd. Tunparsellen har 2 adkomster. Adkomsten vestover skal ifølge eier fjernes og arealet inngå i dyrkajorda.

Dyrkajordsparsell på ca 0,3 daa i sørøstre hjørne av den omsøkte parsellen som inngår i det omsøkte arealet brukes i dag til plen og parkeringsareal for besøkende.

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

Landbrukseiendommen "Solstad" gnr 81, bnr 24 har i henhold til gårdskart et totalareal på 88 daa, fordelt på 24,1 daa fulldyrka jord, 7,4 daa innmarksbeite, 3,3 daa skogareal og 52,9 daa annet areal.

Dyrkamarka på eiendommen er bortleid til nabobruk og drives med grasproduksjon.

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 innen 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.

Administrasjonens vurdering

I og med at det er to boliger på eiendommen og arealene på eiendommen i lengre tid har vært bortleid, vurderes en søknad om fradeling av det «gamle» tunet som relevant.

Driftsbygningene på det omsøkte tunet har ingen driftsmessig verdi for gården. Skal drifta på gården gjenopptas i framtida, må evt driftsbygninger fornyes uansett. En fradeling vil bety at eiendommen fremdeles har en boenhet med god standard.

Den omsøkte delingen innbefatter tunarealet samt et hjørne i sørøst bestående av dyrkajord på ca 0,3 daa. Det opplyses at innkjøring til tunet fra øst skal fjernes, og eneste innkjøring til tomteeiendommen vil bli fra sør. Gjenværende bolig har egen avkjøring. Det betyr at en får en sammenhengende dyrkajordsparsell på østsiden av tunet.

Administrasjonen er av den oppfatning at det omsøkte dyrkajordsarealet i sørøstlige del ikke bør fradeles men at ny eiendomsgrense følger vegkanten /dagens markslagsgrense. En fradeling av dyrkajordsparsellen i sørøstre hjørne på ca 0,3 daa tilrås ikke. Dette fordi det er snakk om fradeling av nødvendig tomt til dagens bebyggelse på et tun som fungerer som fritidseiendom. Jordvernet bør her gå foran.

Delingen som tilrås gjennomført vurderes ikke å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Så langt en har oversikt er det ifølge naturdatabasen ikke registrert kulturminner eller spesielle naturverdier på stedet.

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

Vedlegg:

- 1 Jan Ivar Tørum - Anmodning om landbruksfaglig vurdering for deling av 81/024
- 2 Gårdskart 81/24 i Bjugn, Jan Ivar Tørum