



Ingrid L. og Jørund Romstad
Furunesveien 396
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
3300/2015/1627/33/32/EDMBAK

Dato
19.03.2015

FRADELING AV 114 DAA DYRKAMARK OG 47 DAA UTMARK - 1627/33/32 - INGRID L. OG JØRUND ROMSTAD, BEHANDLING ETTER JORDLOVEN.

Saksnr.: 2015/164
Eiendom.: 1627 Gnr: 33, Bnr: 32
Vedtak nr.: 15/41
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Ingid Larsen Romstad og Jørund Romstad søkte 20.01.2015 om samtykke til fradeling av en stor del av sin landbrukseiendom "Fredheim", gnr 33 bnr 32, i Bjugn. I henhold til arealopplysninger i gårdskart søkes det om å fradele ca. 114 daa fulldyrka mark og ca. 47 daa utmark og skog. Arealene planlegges solgt til «*de som fortsatt ønsker å drive med jordbruk mm.*» Det var på søketidspunktet ikke tatt stilling til hvem som skulle få kjøpe arealene.

Eierne ønsker å beholde ca. 18 daa ved tunet på gården og en teig på 112 daa i nordre del av eiendommen. Teigen på 112 daa inneholder et jordstykke på 6,4 daa og ellers utmark og skog. Denne teigen ønskes brukt til sanking av råvarer til foredling på «Romstad gård» som er kjent for produksjon av geleer ol. De benytter granskudd, einer, krekling, tyttebær, pors og andre nyttevekster i området. Det er planer om at «Romstad gård» skal organiseres som A/S og at noen av etterkommerne skal ta over produksjonen.

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

Eiendommen "Fredheim", gnr 33 bnr 32, er på totalt 293 daa, fordelt på 120 daa fulldyrka jord, 1,2 daa overflatedyrka jord, 95 daa produktiv skog og 77 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er for det meste bortleidd. Noe areal ved tunet brukes til urtehage.

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

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. *(kunnskapsgrunnlaget)*

§ 9. *(føre-var-prinsippet)*

§ 10. *(økosystemtilnærming og samlet belastning)*

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

§ 12. *(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

Vurdering:

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

De foreslåtte arealene ligger slik til at de kan tillegges eiendommer i nabolaget uten spesielle vansker. Det må lages avtale om bruk av avlingsveien.

Vi har full forståelse for at eierne ønsker å ha tilgang på råvarer til «Romstad gård». Vi mener likevel at dette kan ordnes ved å opprette en avtale med de som kjøper tilleggsarealer. På den måten kan en også få tilgang på et større område for å sanke råvarer.

Den omsøkte fradelingen vurderes som mindre gunstig i forhold til omsynet til en driftsmessig god løsning. Skog og utmarksteigen på 112 daa bør også følge med i salget sammen med de øvrige arealene.

Salg av arealer vil på den måten styrke andre gårdsbruk mest.

Hensynet til kulturlandskapet vil bli lite påvirket av denne typen fradeling.

Fradelingen av areal som selges til andre gårdsbruk, vurderes heller ikke til å gi miljømessige ulemper.

Søknaden er i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det som positivt at det fradeles tilleggsarealer som kan overtas av aktive gårdsbruk.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av ca. 120 daa fulldyrka jord på fra landbrukseiendommen "Fredheim", gnr 33 bnr 32, i Bjugn.

Det settes som vilkår at dyrkajorda selges til aktive gårdsbruk i nærområdet og at ca. 191 daa øvrige arealer med skog og utmark følger med i salget av dyrkamarka.

Gjenstående areal på eiendommen Fredheim gnr 33 bnr 32 blir da ca. 18 daa. Arealet består av tun, hage og tidligere beitemark.

NB! 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. F.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, 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

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling - 1627/33/32
- 2 Oversiktskart - 1627/33/32
Ingrid og Jørund Romstad.

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 og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og 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. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.