

Snorre og Brita Fremstad

Kløftenveien 4
7140 Opphaug

Deres ref.

Vår ref.

3680/2018/5015/76/16/EDMBAK

Dato

19.03.2018

GODKJENT DELING AV BRUKSENHET - 5015/76/16 - BRITA OG SNORRE FREMSTAD

Saksnr.: 2018/439
Eiendom.: Gnr: , Bnr:
Vedtak nr.: 18/15
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Snorre og Brita Fremstad søkte 07.03.2018 om samtykke til fradeling av et ekstra gårdstun på ca 3,9 daa fra sin landbrukseiendom "Rabban" gnr 76, bnr 86, i Ørland. Parsellen som søkes fradelt var tidligere gårdstun på eiendommen "Austrabban" som ble kjøpt som tilleggsjord til eiendommen "Rabban" i 1987.

Eiendomsenheten "Rabban" 76/16 med tilknyttede grunneiendommer "Dalebu" 76/44 og "Berg" 78/1 består samlet av totalt 371 daa, fordelt på 341 daa fulldyrka jord, 3 daa innmarksbeite, 11 daa produktiv skog og 16 daa annet areal. Søkerne er aktive gårdbrukere som produserer korn på egne og leide arealer.

Søkeren anfører at det ekstra tunet i dag ikke trengs i forbindelse med drift og generasjonsskifte på eiendommen "Rabban". Det er for mange hus å vedlikeholde og for mange utgifter knyttet til å fortsatt stå som eier av tunet.

Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn godkjente den 30.10.2014 en omdisponering av en parsell på ca. 1.2 dekar fulldyrket areal fra eiendommen "Rabban" gnr 76, bnr 16 som tilleggsareal til eiendommen "Austrabban" gnr 76, bnr 86.

Begrunnelse for at nemda gikk inn for omdisponering i 2014:

Fradelingen medfører ikke påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper. Fradelingen vurderes også forsvarlig ut fra avkastningen som landbrukseiendommen kan gi, og det vil fortsatt være driveplikt av parsellen. Det er en politisk målsetting i Ørland å legge til rette for større boligeiendommer/småbruk, særlig mht. nye boliger/eiendommer for støyberørte som blir innløst ifm. bygging av ny kampflybase.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§12: Deling

Deling av eiendom 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 eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen 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 eiendom har fleire registernemningar når eiendomen 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 eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom.

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

Vurdering:

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

Tidligere var det nærmest pålagt at hver landbrukseiendom skulle ha 2 boligenheter - en for driveren og hans/hennes familie og en for kårfolket. Det "pålegget" er tatt bort. Det ligger dessuten en annen bolig som kan benyttes til "kårbolig" rett nordøst for tunet på "Rabban".

Den omsøkte fradelingen av gnr 76, bnr 86 vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Det anføres i positiv retning at eieren kan investere gevinsten fra salget i driften av landbrukseiendommen i stedet for å ha løpende utgifter og bruk av tid knyttet til å fortsatt eie tunet.

Den omsøkte parsellen ligger ca. 80 m fra driftstunet på "Rabban" og adskilt fra dette av Fylkesvei 744. Fradelingen vurderes således ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Saken ble politisk vurdert da det i 2014 ble godkjent å fradele tilleggsareal til gårstunet på det tidligere gårdsbruket "Austrabban". Det er en politisk målsetting i Ørland å legge til rette for større boligeiendommer/småbruk, særlig mht. nye boliger/eiendommer for støyberørte som blir innløst ifm. bygging av ny kampflybase.

Tunet som søkes fradelt ligger godt utenfor støysoner rundt flyplassen og kan være et godt alternativ for bosetting av støyberørte.

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 Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av tunet på "Austrabban" gnr 76, bnr 86 med ca. 3,9 daa areal fra landbrukseiendommen "Rabban" gnr 76 bnr 16 i Ørland kommune.

Vi minner om Landbruksnemndas begrunnelsen for vedtak den 30.10.2014, som var at tunet gnr 76, bnr 86 kunne selges til støyberørte i forbindelse med utbygging av kampflybasen.

Til orientering:

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. 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.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av bruksenhet - 5015/76/16 - Brita og Snorre Fremstad
- 2 Kart - 5015/76/16 - Brita og Snorre Fremstad