

Geir Ulset

Furunesveien 144
7160 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.

8402/2019/5017/25/9/EDMBAK

Dato

17.06.2019

TILLATELSE TIL DELING ETTER JORDLOVEN - 5017/25/9 - 5017/25/12 - ULSET GEIR - ULSET TROND - ULSET SIGNE

Saksnr.: 2019/1215
Eiendom.: 5017 Gnr: 25, Bnr: 9 og 12
Vedtak nr.: 19/34
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Geir Ulset, Signe Ulset og Trond Ulset søkte 20.05.2019 om samtykke til fradeling av en del av sin landbrukseiendom "Heglien", gnr 25, bnr 9 og 12 i Bjugn. Søsknene Ulset overtok for noen år siden landbrukseiendommen fra sin mor. De ønsker nå å fradele bruksnr 9 for å selge dette bruksnummeret til noen som ønsker å bosette seg der.

Kjøper vil kunne overta denne parsellen uten konsesjon pga størrelsen. Det framgår av søknaden at det er snakk om ungdommer med interesse for landbruk som er aktuelle kjøpere.

Jordbruksarealet skal benyttes til dyrking av grønsaker, frukt og bær mv.

Arealet som søkes fradelt er den sør østre delen av landbrukseiendommen og omfatter det meste av dyrkamarka, skogen og gårdstunet på eiendommen.

Adkomstveien til tunet går også på denne delen av eiendommen.

Den delen av eiendommen som søkes fradelt (gnr 25 bnr 9) har følgende arealer: totalt areal 83,7 daa, fordelt på 26 daa fulldyrka jord, 0,1 daa innmarksbeite, 25,6 daa produktiv skog og 32 daa annet areal.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Så langt landbrukskontoret har oversikt er det ikke registrert kulturnummer eller spesielle naturverdier på stedet. Området ligger imidlertid ved en viktig trekkvei og leveområde for vilt.

Eiendommen "Heglien", gnr 25, bnr 9 og 12 er på totalt 130,4 daa, fordelt på 30,3 daa fulldyrka jord, 0,1 daa innmarksbeite, 32,8 produktiv skog og 67,2 daa annet areal. Dyrkamarka på eiendommen har vært bortleid i lang tid.

Resteiendommen gnr 25, bnr 12 er totalt 46,7 daa, fordelt på 4,3 daa fulldyrka jord, 7,2 produktiv skog og 35,2 daa annet areal. Dyrkamarka på denne parsellen skal fortsatt leies ut til samme gårdbruker.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 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 (forkortet)

§ 8. - 12

Vurdering:

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

Den omøkte delingen vil gi mulighet for fast bosetting på tunet på "Heglien", og at noen med interesse for landbruk kan ta over størstedelen av eiendommen. Dette er positivt i forhold til kommunens målestting om bosetting og drift av landbrukseiendommer.

Området er et viktig viltområde, men delingen vil ikke påvirke dette.

Vi kan derfor ikke se at fradelingen vil gi spesielle ulemper i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser.

Hensynet til kulturlandskapet påvirkes heller ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen.

Sett med landbrukspolitiske briller ville det likevel vært mer riktig at en større del av arealene hadde fulgt med i salget. For eksempel at de 4,3 daa med dyrkamark på gnr 25, bnr 12 hadde fulgt med. Vi ønsker også at landbruksarealer tilhører bebygde landbrukseiendommer og at sameier unngås hvis dette er mulig.

Vi vurderer det imidlertid som positivt at det blir bosetting på gården at noen holder dyrkajorda i drift.

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 den omsøkte delingen av en landbrukseiendom "Heglien", gnr 25, bnr 9 og 12 i Bjugn kommune.

Det forutsettes at dyrkamarka på både bruksnr 9 og 12 fortsatt holdes i drift.

Vi anbefaler at sameie på bruksnr 12 oppløses på sikt.

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, herunder plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

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 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 landbrukseiendom - 5017/25/9 - 5017/25/12
- 2 Kart

Kopi til:

Trond Ulset

Moenveien 7

7160

Signe Lorentse Ulset

Nesalleen 24

3124

BJUGN KOMMUNE

Alf Nebbs gate 2

7160

BJUGN