

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ketil Kvam

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Delingssøknad - 1627/40/2, 5, og 7 Tore og Anna Marie Melhuus

Vedlegg:

- 1 Konesjons- og delingssøknad - 1627/40/2, 5, og 7 - Varghiet Skoger AS
- 2 Søknad om deling av driftsenhet etter jordloven §12
- 3 Kjøpekontrakt
- 4 Konesjonssøknad

Sakens bakgrunn og innhold

Anna Marie Melhuus søker om deling av driftsenheten Varghiet gnr 40 bnr 2, 5 og 7. Delingen omfatter hele parsellen i Ytre Dueskar. Dette var tidligere en egen eiendom med egen bygningsmasse, men eiendommen er nå en del av eiendommen til Melhuus. Melhuus driver eiendommen med grovforproduksjon og storfekjøtt i ny driftsbygning.

Den omsøkte parsellen grenser ikke til resten av eiendommen til søker, og er ikke i drift pr i dag. Arealene er oppgitt til 53 da jordbruksareal, 659 da skog og 436 da anna areal. Den gamle bygningsmassen på bruket er ikke beboelig. Atkomsten til eiendommen er bra, fordi det er bygd ny veg som er ferdigstilt. Det foreligger en godkjent reguleringsplan for fritidsbebyggelse på Ytre Dueskar, men det er ikke solgt tomter eller igangsatt bygging i samsvar med denne plana.

Årsaken til søknad om deling oppgis å være salg til Varghiet Skoger AS.

Rettslig utgangspunkt: (Jordloven prgf 12)

"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaktning, 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).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet."

Administrasjonens vurdering

Det vil i denne saken være nødvendig å vurdere delinga på generelt grunnlag, og i tillegg se på om den løsningen som da oppnås med kjøper er i samsvar med retningslinjene for deling i jordlovens prgf 12.

Det foreligger kjøpekontrakt på parsellen og konsesjonssøknad fra Varghiet Skoger AS. Det er også, for å få gjennomgått motivene for kjøp og søknad om konsesjon, gjennomført tlf.møte med repr for kjøper og selger, leder i landbruksnemnda og administrasjonen.

I og med at det opplyses at Ytre Dueskar ikke driftes i dag, kan det tyde på at arealene ikke er nødvendige for grovforproduksjonen på Varghiet. Det er imidlertid planer om betydelig opptrapping av kjøttproduksjonen i løpet av noen få år. Ca. halvparten av det gamle sagbruket er planlagt innredet til ungdyr. Uansett vil ressursgrunnlaget på Varghiet reduseres dersom fradelinga godkjennes. En innser at det å få eiendommen i jordbruksmessig drift (og evt. beboelig) vil være krevende. På det grunnlaget kan deling vurderes dersom en ser at en annen løsning enn dagens vil føre til drift og økt avkastning på ressursene i Ytre Dueskaret. En kan ikke se at en evt. deling vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for det øvrige landbruket i området.

Det er etterspurt planer og formål med kjøpet fra kjøper for å få et grunnlag å vurdere fradeling på. I telefonmøtet med partene kom det fram at det ikke forelå planer for jordbruksmessig drift hos kjøper. Adv. Erling Høyte, som repr for kjøper, opplyste at området vil inngå i jaktarealene til Varghiet Skoger AS, og at en har planer om å realisere hytteplanene som er godkjent på Varghiet Skoger. Det foreligger heller ikke planer om skogsdrift hos Varghiet Skoger AS. På dette grunnlaget stiller en spørsmål med om delingen og salget i dette tilfellet vil gi en bedre utnyttelse av Ytre Dueskar.

Kommunen har en klar målsetting om å bidra til at eiendom som Varghiet Skoger AS utvikles som næringseiendom, og ikke utnyttes og utarmes på grunn av kortsiktig motiverte kapitaldisponeringer. Driveplikten og driftsmulighetene på skogsida er ikke gjennomført på en særlig imponerende måte av dagens eier. En kan ikke se at dette automatisk vil bedres som følge av kjøpet av Ytre Dueskar. I konsesjonssøknaden blir det oppgitt at eiendommen vil være et naturlig tilleggsareal fordi den grenser til Varghiet Skoger AS. Dette er feil, fordi eiendommene ikke grenser mot hverandre. På bakgrunn av dårlig drifting av skogressursene på eiendommen over lengre tid ser en umiddelbart ikke behovet for å styrke skog- og utmarksressursene. Varghiet Skoger AS er ikke et eksempel på at aksjekapital i landbruket har generert aktivitet og verdiskaping hittil. En har ingen nye indisier på at dette vil snu ved et kjøp av Ytre Dueskar.

Administrasjonen er gjennom selger kjent med at det er signalisert interesse fra andre for å kjøpe Ytre Dueskar dersom den kommer for salg. En er i prinsippet åpen for å vurdere en fradeling dersom det gir muligheter for bosetting og/eller framtidig drift og økt avkastning av Ytre Dueskar, men vil i dette tilfellet anbefale at den omsøkte delingen ikke godkjennes på bakgrunn av ovenstående.

Komitelederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, avslår Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av parsell i Ytre Dueskar fra gnr. 40, bnr. 2, 5 og 7 i Bjugn.