

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Delingssak - 1627/5/5 Nergård - Harsvik Kristin og Tore

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom 1627/5/5 Nergård
- 2 Søknad om deling av grunneiendom/fradeling av tun - brev datert 11.01.09
- 3 Arealfordeling
- 4 Situasjonsskart

Sakens bakgrunn og innhold

Kristin og Tore Harsvik søker om deling av gnr. 5, bnr. 5 i Bjugn. Det søkes om fradeling av tunet på eiendommen med en tomt på ca. 13 dekar - av dette ca. 11 dekar fulldyrka mark. En parsell ca. 1,8 km. fra tunet mot øst på ca. 150 dekar søkes i tillegg delt i to, hver parsell på ca. 75 dekar, som skal tenkes overdratt til eiers barn. Resten av eiendommen skal selges som tilleggsareal til gårdsbruk.

Eiendommen har i henhold til gårdskart et totalareal på ca. 424 dekar. Av dette er ca. 99 dekar fulldyrka mark og ca. 101 dekar produktiv skog.

Det meste av fulldyrka mark finnes på parsellen ved tunet. Det søkes fradelt en eiendom der eiendomsgrensen følger adkomstveien til tunet, og følger tunet rundt til eiendomsgrensen i øst. Parsellen blir totalt på ca. 13 dekar. Av dette er ca. 8 dekar fulldyrket mark (markslagskartet er ikke riktig).

Hoveddelen av en eksisterende parsell mellom Ørnhaugen og Håkadalsbukta søkes delt i to. Denne består av ca. 9 dekar fulldyrka mark, og over 70 dekar produktiv skog - det meste av høy bonitet, samt uproduktiv skog og skrin fastmark. Parsellen søkes delt "på langs", dvs. i retning SSØ - NNV.

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

Administrasjonens vurdering

Fradeling av tunet som omsøkt vil resultere i en eiendom på ca. 13 dekar, med ca. 8 dekar fulldyrket (grensene legges da litt nærmere bygningene på tunet enn på kartskissen). Dette er en stor eiendomstomt, men ut fra arronderingen for tomta vil dette kunne være i samsvar med lokal praksis de siste årene. Utfallet bør henge sammen med planene for resten av eiendommen. Ved salg av resteiendommen vil saken være forholdsvis kurant.

Når det gjelder delingen av parsellen på 150 dekar i to eiendommer, vil administrasjonen sterkt fraråde at dette godkjennes. Det oppgitte formålet med delingen her er framtidig etablering av hyttefelt. Dette kan godt bli en realitet - det er flere godkjente hytter og hytteområder i nærheten. Imidlertid har en vesentlige innvendinger mot en slik deling. Når det gjelder etablering av et hytteområde, vil det være en fordel å se hele parsellen under ett, i stedet for at det er to ulike eiendommer. Det er f. eks. mye produktiv skog som et hytteområde i størst mulig grad bør legges utenom. Foreslåtte deling vil også dele en parsell med fin, fulldyrka mark i to, noe som er uheldig, og ikke i samsvar med jordloven.

Hva med fradeling av en "udelt" parsell på 150 dekar? Normalt - ut fra praksis - skal resteiendommen (dvs. resten av eiendommen) selges når tunet med en forholdsvis stor eiendomstomt tillates fradelt. Evt. kan det tillates en eller to enkelttomter i tillegg. En ønsker helst å unngå etablering av nye "tun-eiendommer" med flere parseller. I dette tilfellet vil en likevel anbefale at dette blir vurdert.

I en sak som ble avslått nylig ble det søkt om fradeling av bl. a. en parsell med tanke på framtidig hyttebygging i forbindelse med salg av resteiendommen. Det som skiller disse sakene er følgende:

- eier i den andre saken hadde en vanlig boligstomt fra før. I dette tilfellet er det snakk om en stor eiendomstomt med dyrka mark, som kan sammenlignes med et småbruk.
- i den andre saken var det tidligere gitt signaler fra kommunen om at en ikke ønsket hyttebygging i området. I denne saken ligger det trolig godt til rette for framtidig hyttebygging.
- i den andre saken var det søkt om etablering av en ny parsell med nye grenser mot dyrka mark rundt. I denne saken er det snakk om en eksisterende parsell, med unntak av mot sør, der parsellen avgrenses mot en parsell med fulldyrka mark, som skal selges til nabobruk.

Det har kommet de siste årene kommet signaler fra sentralt hold om innstramming av jordvernet, og fradeling av tunet som omsøkt vil nok ikke være i samsvar med dette. En slik deling er imidlertid i samsvar med lokal praksis. Dersom parsellen på 150 dekar "holdes tilbake" udelte, bør også denne fradelingen - under noe tvil - kunne aksepteres. Det vil da opprettes en ny eiendom som består av tunet og denne parsellen. Eierne - eller barn av eierne - kan da senere regulere hyttefelt og fradele hyttetomter. På litt sikt vil dette også kunne bety en bedre løsning for eier enn deling av parsellen på 150 dekar nå.

Komitélederens innstilling

1. Med hjemmel i jordlovens § 12, avslår Ørland/Bjugn landbruksnemnd deling av to utmarksparseller på ca. 75 dekar hver fra gnr. 5, bnr. 5 i Bjugn.
2. Med samme hjemmel, godkjenner Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av en eiendomstomt fra gnr. 5, bnr. 5 i Bjugn bestående av tunet på eiendommen med en tomt på ca. 13 dekar, og en utmarksparsell på ca. 150 dekar. Dette på følgende

vilkår:

- delingen må også godkjennes etter plan- og bygningsloven.
- resteiendommen må selges som tilleggsareal til gårdsbruk.