

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Johan Arnt Hegvik - fradeling av gårdstun - gnr. 32, bnr. 16 i Bjugn

Vedlegg:

- 1 Johan Arnt Hegvik - søknad om fradeling av bygninger, hage og gårdsplass
- 2 2 stk. gårdskart
- 3 Mail fra Johan-Arnt Hegvik dat. 06.12.10

Sakens bakgrunn og innhold

Johan-Arnt Hegvik søker om fradeling av tunet på gnr. 32, bnr. 16 i Bjugn. Ut fra kartskissen blir tomta rundt 2 dekar. Resteiendommen ønsker Hegvik å beholde selv, for utleie av dyrka jord. Hegvik bor i Trondheim, men har fritidsbolig i Høybakken i Bjugn.

Eiendommen har et totalareal på ca. 35 dekar og består av en parsell, som ligger i LNF-sone 1 i kommuneplanens arealdel. Det vil si at det er et generelt byggeforbud. Ifølge gårdskartet er eiendommen 39,5 dekar, og består av 2 parseller, men dette er feil: den minste på ca. 4,6 dekar tilhører gnr. 32, bnr. 15.

Det er ca. 17 dekar fulldyrka jord på eiendommen, og 0,6 dekar produktiv skogsmark. Eiendommen er under konsesjonsgrensen, dvs. at den fritt kan omsettes på det åpne markedet.

Rådmannen i Bjugn har godkjent delingen 23.11.2010 etter plan- og bygningsloven, med vilkår om at landbruksmyndighetene ikke må ha innvendinger i saken.

Rettslig utgangspunkt, deling jordloven §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

I denne typen saker - fradeling av bygningene på en landbrukseiendom - blir det i stort sett alle saker stilt som vilkår at resteiendommen skal selges til nabobruk/aktiv landbrukseiendom. Det har vært noen få unntak, ut fra spesielle forhold. Eier har i slike tilfeller som regel bodd i kommunen.

Hjemmel for å stille slikt vilkår finnes i jordlovens § 12: " Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja". Det blir altså henvist til formålsparagrafen, som bl. a. sier følgende:

"Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar."

Det er mest gavnlig for samfunnet at grunneierne i størst mulig grad er lokale, og dermed tar del i de lokale utfordringene. En god bruk av arealene forutsetter ofte løsninger til det felles beste for lokalsamfunnet. Dette ivaretas best dersom arealene eies av lokale grunneiere.

Videre er det et mål for landbruksforvaltningen å redusere andelen leiejord. Det eneste virkemiddelet man har her er å stille vilkår om salg av landbruksareal i forbindelse med fradeling av bygningene på en landbrukseiendom. Spesielt når eiendommen som deles selger jordbruksareal til en landbrukseiendom den har felles grense med, vil en oppnå driftsmessig meget gode løsninger, noe som er gavnlig både for samfunnet og for "dei som har yrket sitt i landbruket".

Hva med størrelsen på eiendommen? Betyr det noe at eiendommen er under konsesjonsgrensen? Kanskje, hvis den er liten, og ikke er så godt egnet som tilleggsareal til landbrukseiendom. Likevel: når en eiendom er uten bygninger, er den konsesjonspliktig uansett størrelse (unntak: boligtomter og tilleggsareal inntil 2 dekar). Landbruksforvaltningen ønsker ikke bidra til å etablere eiendommer uten bygninger. Unntaket kan være hvis eieren bor i nærheten.

Saksbehandler har hatt flere telefonsamtaler med Hegvik. Det er viktig for ham at han kan beholde resteiendommen. Bakgrunnen for det er at hans far før han døde ønsket at hans barnebarn (Johan-Arnsts datter) skulle overta eiendommen. Hun er 17 år nå, og sier selv at hun er interessert i dette. Hegvik ønsker å inngå 10-årig leieavtale med nabo Rolf Eddy Kraft, og ser for seg at hans datter vil få muligheten til å ta over jorda etter denne tiden. Hun kan evt. bo et annet sted i kommunen.

Søker har et sterkt ønske å få dette godkjent som omsøkt. Administrasjonen kan likevel ikke finne saklig grunn til å fravike praksis i denne saken. Søker virker ikke interessert i å akseptere et vilkår om salg av resteiendommen. Søknaden om deling bør da avslås.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, avslår Ørland/Bjugn landbruksnemnd deling av gnr. 32, bnr. 16 i Bjugn.