

Aud Marie Myhre m.fl.  
Letesvegen 119  
7224 MELHUS

Deres ref.

Vår ref.  
7091/2015/1621/81/46/TINSOF

Dato  
16.06.2015

## SØKNAD OM FRADELING AV TUN OG RESTAREAL

Saksnr.: 2015/1038  
Eiendom: 1621 gnr: 81, bnr: 46, 45 og 59  
Vedtak nr.: 15/76  
Saksbeh.: Tine Søfteland

### Saksopplysninger:

Aud Marie Myhre m.fl. søkte 15.april - 15 om fradeling av tunet på eiendommen Vesterset gnr 81, bnr 46, 45 og 59 som ligger på Opphaug. Tuntomta er på ca 2.1 dekar, og består av ca 1.4 dekar tunareal og ca 0.7 dekar fulldyrket jord. Tunet skal selges til enten bolig eller fritidsformål. I tillegg ønskes det å fradele de andre 2 parsellene som ligger hver for seg, slik at de kan selges som tilleggsjord. Planen er å legge ut hele eiendommen til salgs med mulighet for salg av tilleggsjord. Dyrkajorda på tunparsellen henger sammen med dyrkajorda på de 2 nabobrukene, og drives pr i dag samlet.

Dyrkajorda på eiendommen er pr i dag utleid til 2 gårdbrukere.

Eiendommen gnr 81, bnr 46 m.fl. består i følge gårdskartet av 30.1 dekar fulldyrket jord, 2 dekar skog med høg bonitet, 0.7 dekar skog med middels bonitet og 4 dekar annet areal, totalt 36.8 dekar. Arealet er fordelt på 3 parseller som ligger et godt stykke fra hverandre. Eiendommen har 2 eierandeler i Røstad sameie gnr 999, bnr 1 i Ørland. Landbrukseiendommen slik den er i dag har boplikt.

Eiendommen ligger i et LNFR - område.

### Rettslig utgangspunkt:

#### Jordloven

#### § 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

## **§ 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 rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

### **Naturmangfoldloven (forkortet)**

**§ 8.** (kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arter ..., samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen.

**§ 9.** (føre-var-prinsippet) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

**§ 10.** (økosystemtilnærming og samlet belastning) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning på økosystemet.

**§ 11.** (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

**§ 12.** (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut i fra nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

### **Vurdering:**

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

Den foreslåtte tuntomten ligger i tilknytting til et større sammenhengende jordbruksareal. Dyrkajorda er klassifisert som svært god jordkvalitet i følge jordsmonnkartleggingen fra 2013. Opprinnelig var det ønsket en annen arrondering på tuntomta. I samråd med søkerne har en kommet fram til en arrondering på tuntomta som gjør det enklere å drive arealene, samtidig som det blir større plass rundt tunet. Den omsøkte tomte på inntil 2.1 dekar er ikke spesielt stor i forhold til det som er vanlig i Ørland og Bjugn ved fradeling av tun når restarealet selges som tilleggsjord til aktive nabobruk, men her er det snakk om fulldyrket arealer som en ønsker skal fortsette å være dyrkajord i fremtiden. Dette legger begrensninger for hvor stor tomte kan være.

Det er positivt at dyrkajord selges, slik at aktive gårdbrukere får eierhånd om en større andel av jorda de driver. Planen er å legge ut eiendommen for salg i løpet av kort tid. Hvem som er aktuelle kjøper(e) er derfor ikke kjent pr i dag. Som følge av økt press på dyrkajorda i kommunen som følge av utbyggingen av kampflybasen er det sterkt ønskelig at tunet selges som boligeiendom. Dette vil også styrke bosettingen i området.

Selv om fradelingen er ønskelig, bør mesteparten av dyrkajorda følge jordveien som selges til nabobruk. I forhold til opprinnelig søknad mener landbrukskontoret at grensene rundt tunet må endres for å få en bedre arrondering, slik at det blir bedre plass rundt bygningene og at arealene blir enklere å drive. Denne løsningen er skissert for søkerne og de sier det er ok. Hvis dette ivaretas vurderes søknaden som forsvarlig ut fra hensynet til den landbruksmessige avkastningen. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen. Fradelingen vurderes ikke til å gi andre miljømessige ulemper.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer det

imidlertid som positivt at det legges ut arealer for salg slik at aktive gårdbrukere får styrket driftsgrunnlaget sitt.

*Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.*

**VEDTAK:**

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av inntil 0.7 dekar dyrkajord på eiendommen gnr 81, bnr 46 i Ørland. Eier Aud Marie Myhre m.fl.
2. Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av tantomta på inntil 2.1 dekar fra samme eiendom iht. kart datert 28.05.2015. Arealet består av inntil ca. 0.7 dekar dyrkajord og 1. 4 dekar tunareal. Samtidig gis det samtykke til fradeling av de 2 andre parsellene.
3. Det settes som vilkår for fradelingen at restarealene på eiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift.
4. Det settes også som vilkår at andelene i Røstad sameie selges samme med dyrkajorda og andre arealer på eiendommen.

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. For eksempel plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. 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. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.*

Ta kontakt hvis noe er uklart.

Med hilsen

Tine Søfteland  
Spesialrådgiver

**Orientering om klageadgang:**

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.