



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
18/7	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	25.04.2018

DELINGSSAK - 5015/76/8 - 11 - 22 - 28 - 29 - 70 - 80 - LØVIK SVEIN, BEHANDLING ETTER JORDLOVEN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte delingen av landbrukseiendommen/driftsenheten "Myrvang", gnr 76 bnr 8 - 11 - 22 - 28 - 29 - 70 - 80 i Ørland for følgende punkter i søknaden. Punkt 2, 4, 5 og 6.

For punkt 1 og 3 har rådmannen ingen innstilling.

Det forutsettes at fradelte parseller selges til aktive gårdsbruk i nærområdet, slik at det kan oppnås driftsmessige gode løsninger.

Det forutsettes videre at fradeling av tilleggsareal til boligtomt gnr 76, bnr 51 (parsell 6) gjøres slik at det ikke omfatter dyrka mark og at arealet på opprinnelig tomt og tilleggsareal til sammen ikke overstiger 1 dekar.

Sakens bakgrunn og innhold

Svein Løvik søkte 12.02.2018 om samtykke til fradeling av flere landbruksparseller fra sin bruksenhet "Myrvang", gnr 76, bnr 29 m.fl, i Ørland. Løvik skal beholde et areal på ca. 30 daa ved sin nåværende bopel. 5 parseller blir foreslått solgt til nabobruk og 1 parsell foreslås solgt og tilbakeført til et tidligere gårdstun. Det er også skissert en liten grensejustering mot en boligtomt gnr 76, bnr 51.

Eiendommene gnr 76 bnr 8 - 11 - 22 - 28 - 29 - 70 - 80 er på totalt 336 daa, fordelt på 312 daa fulldyrka jord, 0 daa innmarksbeite, 0 daa produktiv skog og 24 daa annet areal. Eier benytter dyrkajorda på bruket til kornproduksjon.

Arealet som søkes fradelt ligger på og i nærheten av Innstrand. Det dreier seg stort sett om lettdrevet fulldyrka jord. Løvik har i vedlegg til søknaden laget en oversikt med forslag til hva som er tenkt gjort:

1. Ketil Bakken og Ann-Kathrin Bigset kjøpte i 2017 eiendommen gnr 76, bnr 75 som er det gamle tunet til Løviks avdøde foreldre.

Kjøperne har hester og satser derfor på høyproduksjon, i tillegg til at det vurderes andre produksjoner. Det er fra før et komplett kjølelager for grønnsaker i driftsbygningen.

Løviks ønske er at de får kjøpe alt areal på gnr 76, bnr 8, samt det tilstøtende areal på gnr 76, bnr 22, totalt ca. 59 daa.

Alternativt ønskes overført alt areal på nord/vest side av veien, mot sjøen.

2. Parsellen gnr 76, bnr 80 ønskes solgt til Bjørn Schei. Han har eiendommene på begge sider av denne parsellen.

3. Dette er Løviks gårdsbygninger. Han ønsker å beholde et areal på ca. 26 daa fulldyrka mark øst for rød linje på kartet, slik at Strandheimveien forblir på hans eiendom.

Løvik mener at det vil også være fornuftig å ha noe areal rundt bygningene med tanke på en utvidet gruppe kjøpere.

Resten av parsellen ønskes solgt til naboer.

4. Parsellen 76/70 ønskes solgt til Marit Grinnen, eller evt andre naboer som kan være interessert.

5. Denne parsellen har gnr 76/28 på kartet, men jeg mener at det korrekte er 76/29.

Denne ønskes solgt til en av de tilgrensende eiendommene; Steinar Kløften, Marit Grinnen eller Arne Hernes.

6. Denne parsellen har noen ugreie grenser i det sørøstlige hjørne.

Eiendommen 76/51 ligger inne i min eiendom, så her må det fornuftige grensejusteringer til, bl.a slik at bygningen blir liggende på sin egen eiendom.

Resten av parsellen ønskes solgt til naboer, eller andre som har meldt sin interesse.

Løvik opplyser at det er flere interessenter til disse parsellene, men han ønsker å selge til naboer slik at det blir arronderings-messige gode løsninger. Men prisen vil også være avgjørende for salget.

Det omsøkte arealet på Innstrand er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. I dette tilfellet er det stort sett til uendret bruk som ikke trenger dispensasjon i forhold til kommuneplanen.

Søknaden gjelder salg til uendret bruk så det knytter seg ingen kultur- eller miljømessige hensyn i saken.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 12 Deling: Deling av eidegom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eidegom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eidegom meiner ein òg rettar som ligg til eidegomen 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 ivareta 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.

Folkehelsevurdering

Saken påvirker i svært liten grad folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

I henhold til jordlovens bestemmelser er det ikke ønskelig å dele opp landbrukseiendommer. I dette tilfellet virker forslaget til delingen av bruksenheten gjennomtenkt og søker gis honnør for intensjonen om å selge til naboeiendommer.

Det er to forhold som likevel bør vurderes særskilt etter jordloven:

1. Å legge til 59 daa dyrkamark til det som i dag bare er et gårdstun gnr 76, bnr 75. Det vil bli opprettet en liten landbrukseiendom som egentlig er for liten til tradisjonell landbruksdrift. Bakken og Bigset har imidlertid i tillegg til hestehold mulighet for å starte med grønnsakproduksjon i og med at de har et komplett kjølelager på sin eiendom. En del av jorda på parsell nr. 1 egner seg godt til grønnsakproduksjon. Kjøperne opplyser at de vil drive all jorda selv hvis de får kjøpe den. Spørsmålet er likevel om denne jorda heller burde ha blitt solgt til et nabogårdsbruk som er i drift?
2. Hvor stort areal bør godkjennes beholdt av Svein Løvik. (punkt 3 i søknaden)
Landbruksmessig er det antagelig fordelaktig om det godkjennes et mindre areal rundt selve tunet. En annen løsning kan være at det blir beholdt et areal på over 35 daa dyrkamark slik at resteiendommen blir konsesjonspiktig.

Alt i alt vil delingen av bruksenheten på den måten Løvik har skissert gi mange fordeler for de landbrukseiendommene som får kjøpt areal. Delinga fører for det meste til gode driftsmessige løsninger uten at det blir miljømessige ulemper for landbruket i område. Hensynet til kulturlandskapet vil ikke påvirkes negativt av delingen.

Saken vurderes som prinsipiell i forhold til de to punktene som er nevnt ovenfor.

- Opprettelse av en ny landbrukseiendom med 59 daa dyrka mark

- Dersom det godkjennes at Svein Løvik får beholde ca. 26 daa fulldyrka areal etter delingen kan dette skape presedens i andre lignende saker. Det er en politisk avveining om søknaden skal imøtekommes på dette punktet.

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling og oppmålingsforretning - 5015/76/8 - 11 - 22 - 28 - 29 - 70 og 80
- 2 Redegjørelse
- 3 Kart
- 4 Informasjon fra Ketil Bakken og Ann-Kathrin Bigset