

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Knut Hansen - deling av grunneiendom - 1627/77/2

Vedlegg:

- 1 Situasjonskart
- 2 Reguleringsplan

Sakens bakgrunn og innhold

Knut Hansen søker om fradeling av en parsell på 66 dekar på gnr. 77, bnr. 2 i Bjugn. Denne parsellen skal overtas av en av sønnene. Parsellen har ca. 32 dekar fulldyrka mark, og omfatter det meste av jordbruksarealet på eiendommen.

Gnr 77, bnr 2 er iflg gårdskartet totalt ca. 445 dekar, fordelt på 3 parseller. Av dette er 52,4 dekar oppgitt som fulldyrka mark og 8 dekar som innmarksbeite. Parsellen ved Lesetvika har bygningsmassen, det meste av dyrkajorda, og et hytteområde med 13-14 regulerte hyttetomter og en småbåthavn. Parsell 2 lenger sør mot Barset er en mindre parsell med ca. 15 dekar fulldyrket mark. Den siste parsellen er en ren utmarksparsell mellom Slønglidalen og Gjøvatnet.

Det er mange år siden denne gården har vært drevet av eieren. Dyrkajorda på bruket har vært drevet av aktive nabobruk. Eier bor i bolig fradelt eiendommen med eget bruksnummer ved redskapshuset på bruket. Det gamle våningshuset er godkjent revet. Eier fikk ved denne anledning samtykke til å føre opp nytt våningshus på bruket øst for boligeiendommen. Det er ikke driftsbygning på bruket.

Resteiendommen omfatter etter delingen resten av arealet på parsellen ved Lesetvika (det som inngår i reguleringsplanen for hytter) samt de to øvrige parsellene.

Fylkesmannen har gitt uttalelse til saken. Ut fra Fylkesmannens forståelse av saken - som er bekreftet av kommunen - innebærer ikke delingen noen formålsendring av det omsøkte arealet (dvs. fortsatt landbruk) og det må da heller ikke dispenseres fra kommuneplanen. Det presiseres i uttalelsen (fra avd. Landbruk og bygdeutvikling) at uttalelsen kun gjelder plan- og bygningsloven. Samtidig presiseres det at det er nødvendig med samtykke etter jordlovens § 12.

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

Det er en overraskende uttalelse som kommer fra Fylkesmannen! Landbruksavdelingen uttaler seg kun om plan- og bygningsloven, og ikke jordloven, selv om saken åpenbart er utfordrende i henhold til jordloven. Det er riktig at det er kun ved dispensasjon fra kommuneplan, reguleringsplan og plan- og bygningsloven at fylkesmannen skal ha saker til høring, men tidligere har fylkesmannen også uttalt seg ang. landbruksinteressene (les: jordloven) i uttalelsene. I henhold til denne uttalelsen er det ikke nødvendig for kommunen å sende denne type saker til høring.

Søknaden gjelder deling av en landbrukseiendom som ikke er spesielt ressurssterk. Det søkes om å opprette en ny eiendom på ca. 66 dekar med ca. halvparten fulldyrka mark. Resten av eiendommen vil da bestå av tre parseller med ca. 20 dekar fulldyrka mark, og nærmere 400 dekar utmark, der hovedressursen er et hyttefelt. Det er ikke driftsbygning på eiendommen, og det vil ut fra dagens forutsetninger ikke være aktuelt med noen aktiv gårdsdrift på eiendommen.

Parsellen med ca. 15 dekar fulldyrka jord etc. ved Valan/Einan skal i henhold til søker (tlf.samtale 24.11) selges til Robert Melum, som leier jorda i dag. Melum leier/driver også jorda på hovedbruket. Utmarksparsellen skal søker ha selv etter delingen - tanken er at den andre sønnen med tiden skal overta denne.

Jordloven setter to klare forutsetninger for å kunne gå rundt delingsforbudet: enten må det foreligge samfunnsmessige interesser av stor vekt, eller delingen må ikke svekke landbruksressursene på eiendommen. Ut fra "boka" blir det nei på begge disse. Det meste av jordbruksarealene (fulldyrka mark) tas med delingen bort fra hovedbruket, og dersom det finnes framtidige muligheter for å drive aktivt landbruk på eiendommen, blir nok disse fjernet nå.

Saken hadde vært noe lettere å håndtere dersom det var hyttefeltet (med bolig etc. til søker) som skulle fradeles, og tunet med dyrka mark og utmarksparsellen hadde stått igjen som hovedbruk. Dette er imidlertid ikke aktuelt for søker (tlf.samtale 24.11). Søknaden slik den foreligger nå bør avslås. Delingen som omsøkt er klart i strid med jordloven, og ikke i samsvar med praksis. Dersom delingen godkjennes vil den kunne skape uheldig presedens.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, avslår Ørland/Bjugn landbruksnemnd deling av gnr. 77, bnr. 2 i Bjugn.