

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Jarle Olav Østhus - deling av gnr. 41, bnr. 48 i Bjugn

Vedlegg:

1. Søknad om deling av grunneiendom gnr. 41 bnr. 48
2. Salg av Torsenget - Østhus Jarle Olav
3. Kart

Sakens bakgrunn og innhold

Jarle Olav Østhus søker om deling av eiendommen gnr. 41, bnr. 48 i Bjugn.

Eiendommen består av 2 større parseller, en på ca. 340 dekar og en på ca. 480 dekar.

Parsellen som søkes fradelt er totalt på 340 dekar, derav ca. 80 dekar fulldyrka mark, ca. 180 dekar produktiv skog og ca. 90 dekar annet ubebygd areal, ifølge søknaden. Ifølge gårdskart på nett, er det 71,8 dekar mer fulldyrka mark. Mer enn 30 dekar er i tillegg tilplantet med skog, så det dreier seg om ca. 40 dekar dyrka mark. Parsellen var tidligere en egen driftsenhet, og hadde benevnelse gnr. 41, bnr. 32.

Parsellen er utlyst for salg, og ifølge eiendomsmegleren (Bo eiendomsmegling) er det flere som kan være interessert i å bosette seg på eiendommen. Et nabobruk (Osvald Myran) har iflg megler vist interesse for å kjøpe eiendommen som tilleggsareal til sin landbrukseiendom Høgås, gnr. 41, bnr. 42.

Det er et våningshus og en driftsbygning på eiendommen, men disse er i dårlig forfatning.

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

Søknaden gjelder fradeling av en parsell som tidligere var et selvstendig bruk. Formålet er salg som selvstendig enhet. Bygningsmassen er nok kondemnabel, dvs. ikke beboelig. Evt. kjøpere som ønsker å bo på og drive eiendommen, må bygge opp bolig og evt. driftsapparat fra bunnen av. Eiendommen har svært begrensede ressurser som landbrukseiendom/selvstendig bruk. Det er ca. 40 dekar dyrka jord, og ca. 110 dekar med produktiv skog (lav og middels bonitet). I tillegg er det plantet skog på ca. 30 dekar.

Osvald Myran driver med gris og storfe/melkeproduksjon, og har behov for mer areal til grovforproduksjon. Myran leier i dag jord fra flere eiendommer, blant annet 30 dekar fra omsøkte eiendom. I 2005 utgjorde leiejorda nesten 50 % mer enn eid jord (hhv 120 dekar og 84 dekar). Omsøkte parsell ligger fint til for å innlemme i Myrans eiendom.

Med hjemmel i jordloven er det kulant å kreve at omsøkt parsell blir solgt til nabobruk, i stedet for å bli solgt som selvstendig enhet. Dersom det er marked for å selge eiendommen som selvstendig småbruk (eller svært stor eiendomstomt), vil nok prisen bli høyere enn om parsellen selges til nabobruk.

Omsøkte eiendom er konsesjonspliktig etter fradeling. Det vil si at kjøper må søke konsesjon. Nemnda kan velge å godkjenne delingen uten vilkår, eller med vilkår om salg til nabobruk. Dersom en godkjenner delingen uten vilkår, vil det dersom en ikke gir tydelige signaler om annet ved behandlingen, være like bra om eiendommen blir kjøpt som bosted, som om den blir kjøpt som tilleggsareal til landbrukseiendom.

Eiendommen er etter administrasjonens vurdering ikke godt egnet verken som grunnlag for ny bosetting eller selvstendig landbruksrelatert aktivitet. En mener derfor at en i vedtaket bør stille vilkår om salg til naboeiendom. Det er en samfunnsinteresse av stor vekt at landbrukseiendommer i området har tilstrekkelig tilgang på ressurser, slik at de kan få til en lønnsom drift.

Komitélederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av parsellen Torsenget fra gnr. 41, bnr. 48 på følgende vilkår: fradelt eiendom må selges til nabobruk med aktiv jordbruksdrift.