

Bård Erik Johnsen

Osvegen 56
7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.

8501/2016/1627/10/8/EDMBAK

Dato

14.07.2016

SVAR PÅ SØKNAD FRA BÅRD ERIK JOHNSEN OM DELING AV G.NR 10 B.NR 8 I BJUGN KOMMUNE

Saksnr.: 2016/813
Eiendom.: Gnr:10 , Bnr:8
Vedtak nr.: 16/71
Saksbeh.: Ingrid Gauslaa Hårstad

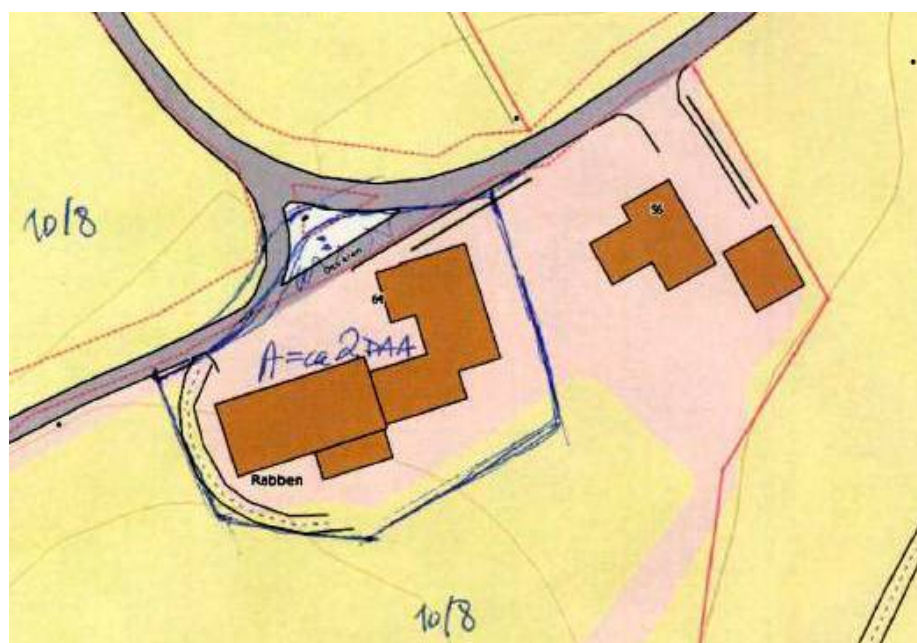
Saksopplysninger:

Bjugn kommune har mottatt søknad fra Bård Erik Johansen, g.nr 10/b.nr 8 på Nes, Oksvoll, om å fradele 2 daa av gårdstunet. Søknaden skal behandles etter Plan og Byggningsloven og Jordloven.



Eiendomen ligger i en fint landbruksområde på Nes. Arealressursen er i underkant av 100 dekar, inkludert 47,3 daa dyrkajord og 31,8 daa beiteland. Det er ikke drift på gården i dag, men noe av arealet disponeres til hestebeite. Deler av jorda er bortleid til beite. Arealet som ønskes fradelt inneholder søkerens nylig oppsatte bolighus og en eldre driftsbygning. Taket på driftsbygningen ble senket i forbindelse med utbedring etter stormskade og benyttes i dag til lager i forbindelse med eiers rørleggervirksomhet. Gjødselkjelleren er istandsatt til hestestall på hobbybasis.

Sønnen, Henrik Hagen Johansen, har flyttet inn i den eldste boligen på tunet og planlegger oppussing/restaurering. Intensjonen er at han skal overta gårdsbruket. Nåværende eier og framtidig eier ønsker ikke å selge jordarealene på eiendommen. Vegen forbi tunet planlegges lagt om, som vist på tegning.



Jordloven:

Føremål

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.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§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. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Vurdering:

Arealressursen

Arealet som søkes fradelt er lite og berører dyrkajord i svært liten grad. Fradeling bør skje med minst mulig bruk av dyrkajord, ved å trekke tomtegrensene i overgangen tun/dyrkajord. Ved et eventuelt fremtidig behov for driftsbygning i tilknytning til tunet, vil en slik fradeling trolig medføre behov for omdisponering av dyrkajord.

Driftsmessige forhold

Det er ikke drift på gården i dag. Dette er en liten landbrukseiendom og den antas å være for liten til tradisjonell landbruksdrift etter dagens metoder. Driftsbygginga på eiendommen framstår ikke som formålstjenlig til dagens landbruksproduksjon og må fornyes eller bygges opp på nytt ved en framtidig etablering av landbruksproduksjon på bruket. Fradeling av driftsbygningen vil derfor ikke påvirke driftsmessige forhold i særlig grad.

En fradelt tomt vil være fritt omsettelig som boligeiendom. Tidligere erfaringer viser at fradeling av tomt i gårdstunet i utgangspunktet ikke er tilrådelig. Dette på grunn av framtidig konfliktpotensial mellom eiere og i forbindelse med landbruksdrift. Dersom gården har forkjøpsrett på kjøp av den fradelte tomten ved framtidig salg/overdragelser, vil framtidige eiere ha en mulighet til å ta tilbake råderetten over hele tunet.

Drifts eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Fradelinga vil ikke gi drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Salg av eiendommens jordbruksareal vil imidlertid kunne styrke ressursgrunnlaget for gårdbrukere i nabolaget. Tidligere erfaringer viser at eid jord ofte holdes bedre i hevd enn leid jord. Søker ønsker

imidlertid å beholde jordressursen for å sikre framtidige eiere mulighet til egen produksjon på gården.

Bosetning i området

Området har spredt bebyggelse. Den fradelte tomte vil kunne omsettes som bolig- eller fritidseiendom. Dette vil og gjelde husene på gården dersom dyrkajorda skilles fra. For de som har yrket sitt i landbruket i dag er det positivt at grendemiljøer opprettholdes, også ved bosetning på gårder som ikke er i drift.

Konklusjon

Bosetting i landbruksområdet er positivt for samfunnsutviklinga. Fradeling må sees i sammenheng med at neste egenerasjon har bosatt seg på eiendommen og har til intensjon å ta over gårdsbruket. Av jordbruksmessige hensyn vil en fradeling og oppdeling av tunet være enklere å akseptere dersom landbruksarealet ble solgt som tilleggsjord til gårder som er i drift. Det ansees samtidig som positivt at eier ser potensial i landbruksproduksjon for framtidige generasjoner og at neste generasjon har bosatt seg på eiendommen. Vilkår om gårdens forkjøpsrett på tomte i tunet vil kunne styrke gårdens framtidige råderett over tunet.

Det vektlegges at bosetning er viktig for opprettholdelse av grendemiljøet i et fruktbart landbruksområde. Eier av g.nr10/b.nr8 bør ha forkjøpsrett til det fraskilte arealet ved framtidig salg/eierskifte.

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

VEDTAK:

I henhold til jordlovens §12 og delegasjonsreglementet for Ørland og Bjugn landbrukskontor gis Bård Erik Larsen g.nr10/b.nr 8 tillatelse til fradeling av intill 2 daa av tun med kårbolig og driftsbygning. Tillatelse gis med følgende vilkår; g.nr 10/b.nr 8 skal ha forkjøpsrett på den fradelte tomte ved framtidige salg.

Dersom deling ikke er rekvivert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradeling godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Med hilsen

Ingrid Gauslaa Hårstad
Landbrukssjef

(Dette er et elektronisk godkjent dokument.)

Kopi til:

Bjugn kommune Postmottak 7160 BJUGN