

Grunnlag for våre vurderingar.

Vi har basert vår søknad om deling på følgende resonnement og tolkingar av lover og rundskriv.

Utdrag frå rundskriv M-1-2013 (rev 2018)

Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Jordlova:

§ 1.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.

Om vi buset oss på eigedomen som den er i dag vil vi mest sannsynleg ikkje ha bruk for alt arealet som høyrer til Gnr 76 Bnr 6. Men ein kombinasjon av noko fulldyrka jord og skogsareal areal vil vi nok bruke. Resterande jord vil sannsynlegvis bli leigd bort til nabobruket. Det er etter det vi forstår ynskjeleg å minske mengda utleigejord i kommunen. Gardsbruket blir lite og vil kanskje ikkje gje veldig stor økonomisk avkastning, men for eigar vil det kunne tilføre viktige økonomiske verdier i form av for eksempel ved, tømmer, grønsaker, for til hest eller andre husdyr osv. Desse verdiane kan igjen brukast til å ta vare på og verne arealressursar som, låve, gammalt eldhus og sefrak registrert våningshus, i tillegg til at ein tek vare på jord og skog. Endringane i økonomisk avkastning etter deling samanlikna med i dag vil vere små. Etter ei heilskapleg vurdering konkludera vi med at den løysinga vi ynskjer vil vere mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket sidan mesteparten av garden sine ressursar blir overført til nabobruk i drift.

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.

At denne løysinga vil gi ein tenleg og variert bruksstruktur er vi ikkje i tvil om.

Om ein først tar for seg eventuelle ulemper/fordelar dette vil gi for Gnr 76 Bnr 6:.. Jordlovens mål for bruksstruktur og eigedomsutforming er knytt til eit mål om skape grunnlag for stabile arbeidsplassar og gje lønsemd i landbruket. Asserøybakken har i dag for små arealressursar og for dårleg bygningsmasse for å gje eit slik grunnlag. Kostnadane for å nå eit slikt mål vil og vere økonomisk uforsvarlege med tanke på kva garden kan kaste av seg.

Utdrag frå M35/95 :Eksempel på en driftsmessig god løsning er det hvor bygningsmasse og driftsapparat kan utnyttes bedre, eller hvor en unngår kostnadskrevende investeringer som ikke er i samsvar med hva eiendommen kan kaste av seg.

At ein kan klare å skape sysselsetting og tene noko pengar på garden er det ikkje i tvil om, å dele frå noko av arealet på garden vil ikkje minke desse moglegheitene, heller tvert i mot. At

vi sit igjen med en mindre og meir fornuftig størrelse på garden vil redusere utgifter og arbeidsmengde mtp. vedlikehald av «ubrukt» areal. Å redusere arbeidsmengde er viktig sett i samheng med at Jon Martin mest sannsynleg framleis vil vere avhengig av noko offshorearbeid utanom gardsdrifta. Dei inntektskjeldene vi ser for oss på garden er ikkje avhengige av alt arealet, men det vil vere naudsynt med noko areal. På denne måten kan igjen Vestre Aserøy bli eit aktivt bruk, samtidig som landbruket i området blir styrka. Eit gardsbruk med slikt potensiale vil gje bulyst både no og i eit lengre perspektiv.

Om ein ser på fordelane for nabobruket: Gardsbruket på Øra er eit gardsbruk i full drift og med framtidsretta planar. At dei får økt sitt ressursgrunnlag er utan tvil positivt. Dette vil føre til meir stabil drift og sikre arbeidsplassar. Det er etter det vi har forstått fulldyrka jord som er mest interessant, her det er snakk om overføring av i overkant 60 daa fulldyrka jord og ca 420 daa totalt, og i tillegg ei 10 års leige kontrakt på ca 16 daa fulldyrka jord med opsjon på kjøp. Dette er jord med høg grad av nærheit til eksisterande bruk. Løysinga vil gje store fordelar i forhold til å behalde det som i dag, der all jorda er leige jord. Ulempene som fylje av at 76/6 får løyve til å behalde noko skog og diverse andre markslag vil vere minimale i forhold til dei positive effektane ei frådelling som skissert vil føre til. Mesteparten av den fulldyrka jorda ein beheld ligg heilt inntil våningshuset og tunet, at den forblir i vårt eige vil fjerne eventuelle framtidige konflikhtar mellom eigar av jorda og eigar av gardstunet.

Omsøkte deling vil etter vår vurdering ta omsyn til busetjing, arbeid og gje driftsmessige gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga 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.

Framtidige generasjonar sine behov er vanskelege å spå. Vi trur at gardsbruket vi sit igjen med etter deling vil stette desse behova på ein god måte. Samfunnsutviklinga har no ei vridning mot miljøvern, økologisk drift, moglegheit til å dyrke sin eigen mat og gjerne i fellesskap. Vi håpar at sentraliseringa som vi har, og har hatt, vil snu og det vil bli attraktivt å flytte til bygda igjen. Dette baserer vi på den tekniske utviklinga som gjer at du kan bu og jobbe kor du vil, urbanisering av og økte kulturelle tilbod på tettstadane i distrikts Norge. Vi har ikkje tru på at store driftseiningar, vi treng sjølvstøtt også dei, er einaste løysinga for landbruket i framtida. Gnr 76 Bnr 6 vil stette eit behov i framtida og vere midt i blinken for dei som ynskjer eit aktivt liv på bygda.

At eit lite gardsbruk vil ta dårlegare vare på areal og kulturlandskap samanlikna med eit stort bruk har vi ingen tru på. Vår plan er å legge til rette for økt bruk av stiar, turvegar og miljøplassar på våre område, både ved sjøen og i marka. Vi trur at småbruket vil kunne gje høg trivsel både for menneske, dyr og plantar i mange generasjonar framover.

Jordlova § 12:

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.

Det vil bli skriven leigekontrakt på 10 år på den fulldyrka jorda som ein beheld. Her vil vi prøve å formulere ein opsjonsavtale på kjøp om det viser seg at Gnr 76 Bnr 6 ikkje treng eller kjem til å bruke denne jorda sjølv.

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

Det er ikkje søkt om omdisponering av arealet.

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.

Vi meiner at vi oppfyller alle punkt (sjå utgreiing til §1) , ein kan sjølvstøtt diskutere om dette er den beste driftsmessige løysinga , men det er ikkje tvil om at det er ei god driftsmessig løysing som ikkje fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i forhold til slik det er i dag. Forslaget til deling er utarbeida i dialog med kjøpar av tileggsjorda, og begge er einige om forslaget. Mesteparten av den fulldyrka jorda ein vil behalde grensar heilt opp til våningshuset og tunet.

Utdrag M1-2013 : «*Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.*»

Forts .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.

Delinga vil styrke busetjinga i området. Gardsbruket som får tilført areal vil styrke sitt grunnlag for å framleis drive og bu på plassen. Gardsbruket som gjev frå seg areal vil framstå som eit attraktivt småbruk som kan føre til økt busetting og aktivitet i bygda. Om ein fyljer dei råd som kommunen tidlegare har gjeve om at ein bør søke om fradeling der ein kun beholde ca 5 daa rundt våningshuset, sidan dette er normal praksis. Vil ein minske sannsynet for fast busetjing på gardsbruket i framtida. Om ein ser på busetjing isolert sett er det klart at det er meir sannsynleg at nokon vil bu fast på ein gard på 90 daa kontra i eit gammalt bolighus med 5 daa. Samtidig vil det å behalde størrelsen på Vestre Aserøy som i dag (520daa) ikkje auke ressursgrunnlaget til nabobruket. Akkurat dette er noko som i framtida

kan vere avgjerande for busetjing og drift på begge gardane. I staden for ingen kan ein få to aktive gardsbruk, kvar på sin måte.

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.

Sjå utgreiing til §1

Utdrag frå Prop. 127 L (2012–2013)

Endringar i jordlova

Av dei som er positive til forslaget, er det mange som meiner at det er behov for ei endring for å oppnå auka harmonisering av eigedoms- og bruksstrukturen, og at forslaget er eigna til å oppnå det. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag uttaler:

”Etter vår vurdering vil en kunne oppnå økt harmonisering mellom eier- og bruksstrukturen i jordbruket dersom § 12 endres slik som foreslått. Slik delingsforbudet hittil har vært praktisert, har det vært vanskelig for en eier som har villet fradele jord for salg som tilleggsjord å få samtykke dersom han ikke samtidig har villet solgt eiendommens øvrige arealressurser som tilleggsareal. På bakgrunn av den høye leiejordsandelen og behovet for investeringer i jordbruksarealene i form av grøfting etc., er det svært viktig at det tas grep som sikrer at den som driver jorda også får eie den. En eier som ikke selv driver landbrukseiendommen sin, vil kanskje lettere akseptere å fradele jordbruksarealene for salg som tilleggsjord dersom han får sitte igjen med den resterende delen av eiendommen.”

Forslaget til endringa i loven vart godkjent sommaren 2013.

Dette er for oss eit klart signal om at i enkelte saker kan det gjevast løyve til deling slik vi har skissert.

Det har i tidlegare saker i Ørland kommune blitt gjeve løyve til slik deling. Sjå utdrag frå eit eksempel under. Her fekk søkjar behalde ca 26 daa fulldyrka jord og selde resterande areal. Det vart samstundes oppretta eit lite gardsbruk med litt mindre areal en det vi ser for å oss å beholde.

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 konsesjonspliktig.

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 driftsmessig 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.

Den politiske behandlingen var som følger:

Saksprotokoll i Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner

Behandling:

Landbruksnemnda vurderte punkt 1 og 3 i søknaden og kom fram til at også disse punktene kunne godkjennes etter en helhetsvurdering. Deling og salg til naboeiendommer vil i hovedtrekk gi mulighet for gode landbruksmessige løsninger.

Søknaden om deling vart godkjend.

Utdrag frå Rundskriv M-1/2013 (rev 2018) :

Rundskriv Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23

Når departementet gir ut nytt rundskriv om omdisponering og deling skyldes det at jordloven § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting. Et viktig formål med rundskrivet er å gjøre rede for de nye reglene i jordlovens delingsbestemmelse, jordloven § 12.

Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

8.3.4 Helhetsvurderingen etter tredje ledd

*De momentene som går fram av tredje ledd faller inn under formålet i jordloven, og de gjelder landbruket. Avveiningen av momentene kan by på mange vanskelige valg. I noen tilfeller peker de i samme retning, i andre kan de ulike momentene tilsi ulikt resultat ved avgjørelsen av søknaden. **Det kan for eksempel hende at det er så viktig for nabobruket å få tilleggsjord, at det må aksepteres at eieren blir sittende igjen med noe innmark eller utmark sammen med tunet selv om den gjenværende eiendommen blir en lite rasjonell landbruksenhet.** Et annet eksempel gjelder hvor avstanden mellom leiejorda og gården til den som skal overta tilleggsjord er stor. I slike tilfeller kan det tenkes at overdragelse av tilleggsjorda ikke gir noen driftsmessig god løsning selv om løsningen fører til at det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksforholdene. Hva som ligger i en tjenlig bruksstruktur vil også kunne variere. **Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte..***

Dette tolkar vi som om at det kan gjevast løyve til ei slik deling som vi ynskjer, sidan det er viktigare at nabobruket kjøpe ein del tilleggsjord, i staden for framleis å måtte leige jord for å sikre seg stort nok ressursgrunnlag. Det er etter vårt syn også den beste løysinga med tanke på busetjing i området.

På bakgrunn av desse vurderingar har vi konkludert med at vår søknad om deling er innanfor det som Ørland kommune kan gje løyve til.

Med venleg helsing
Silvia & Jon Martin Holmøy