

Ivar Hellem

Hellemsveien 490
7165 Oksvoll

Deres ref.

Vår ref.
317/2021/8/3/EDMBAK

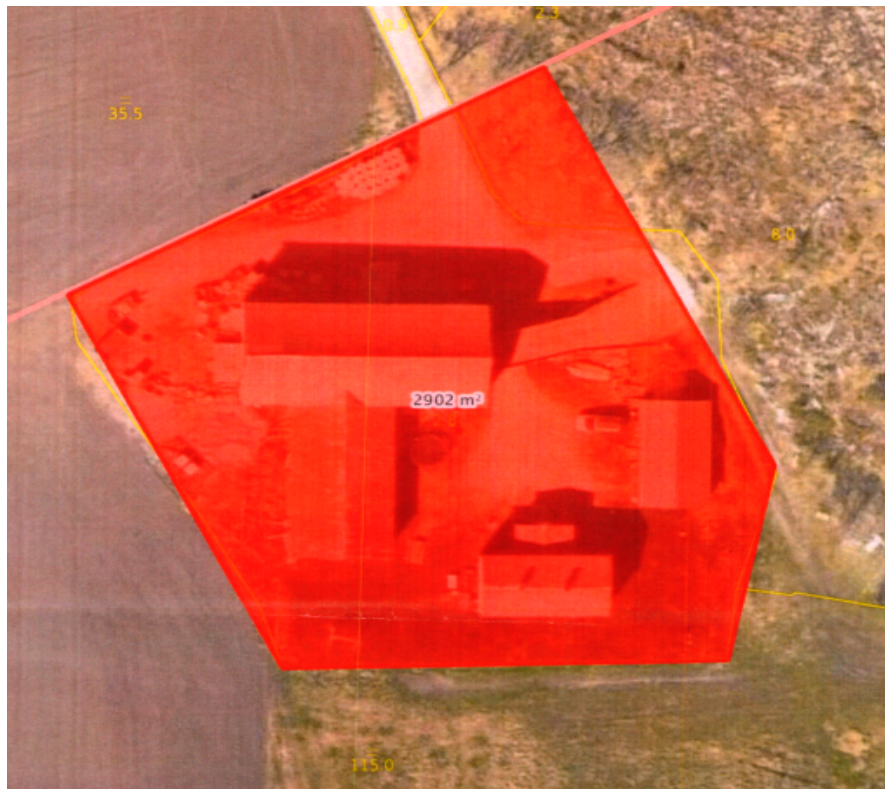
Dato
06.01.2021

GODKJENNING ETTER JORDLOVEN - FRADELING AV TUN - 8/3

Delegert sak nr.: 21/2

Saksopplysninger:

Ivar Hellem søkte 16.11.2020 om samtykke til fradeling av et ekstra gårdstun med ca 3 daa tomtareal fra sin landbrukseiendom "Hellem" gnr 8, bnr 6 og 3 på Nes i Ørland. Parsellen som søkes fradelt var tidligere gårdstun på landbrukseiendommen "Hellem" gnr 8, bnr 3. Denne eiendommen ble for en del år siden kjøpt som tilleggsareal av Ivar Hellem. Den omsøkte parsellen ligger ca 600 m sør for driftstunet på gården gnr 8, bnr 6.



Driftsenheten "Hellem" gnr 8, bnr 6 og 3 består totalt av 475 daa, fordelt på 204 daa fulldyrka jord, 3 daa innmarksbeite, 31 daa produktiv skog og 237 daa annet areal. Gården er i aktiv drift og det produseres melk og kjøtt på egne og leide arealer. I tillegg til det omsøkte tunet er det to øvrige boliger på gården.

Begrunnelse for dispensasjonssøknad:

«Denne fradelingen ønskes for å bidra til rasjonalisering av landbrukseiendom i forbindelse med generasjonsskifte. Den bebygde tomte skal ikke brukes til landbruksformål, og derfor er ikke landbruksinteresser berørt av fradelingen. Landbruksarealet på gnr 8, bnr 3 vil bli sammenføyd med gnr 8 bnr 6 etter fradelingen og drives sammen med denne som før.

Boligtomta skal overdras til vår datter som bor der i dag, mens landbrukseiendommen skal overtas av vår sønn og drives videre.»

Det medfølger ikke dyrka jord i det omsøkte tunarealet, men det går en driftsvei på hver side av tunet. Driftsbygningen har tidligere blitt brukt av søkeren til å føre opp ungdyr. Det er planer om å skrive en avtale mellom gården og de nye eierne av tunet om bruk av driftsbygningen mm. på gnr 8, bnr 3.

Adkomsten til tunet går fra avkjørsel ved Nes kirke ca 500 meter langs en felles landbruksvei og de siste 100 metrene på egen gårdsvei.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§12: Deling

Deling av eigedom 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 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.

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

Vurdering:

Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

I og med at det er 2 boligenheter på "Hellem" gnr 8, bnr 6 er det sannsynligvis mindre behov for den tredje boligen på gnr 8, bnr 3. Det som kan være en liten ulempe er at bygningene og tunarealet på bnr 3 har lagringsmuligheter som i framtida kan gå tapt for gården. Framtidige eiere av landbrukseiendommen må også på sikt regne med å måtte kjøre utafor tomta når tunet blir fradelt. Det er bra hvis det opprettes en bruksavtale mellom gården og de nye eierne av tunet på gnr 8, bnr 3 om bruk av bygninger, veier og areal.

Den omsøkte fradelingen av tunet på gnr 8, bnr 3 vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Det anføres i positiv retning at eier av landbrukseiendommen slipper å ha løpende utgifter og bruk av tid knyttet til fortsatt å eie tunet. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen. At det blir fast bosetting på stedet er positivt for befolkningsutviklingen i grenda.

Vi mener at det ekstra tunet ikke nødvendigvis må eies av landbrukseiendommen. Søkers datter ønsker å bosette seg på "Hellem" og dette kan være positivt på flere måter for sønnen som skal overta og drive gården videre.

De nye eierne må regne med å delta etter sin bruk i vedlikeholdet av avlingsveier fra Nes kirke og fram til tunet på gnr 8, bnr 3.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret i Ørland ved vedtak i Ørland Landbruksnemnd 12.02.2020.

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland den omsøkte fradelingen av tunet med ca 3 daa tomteareal fra eiendommen "Hellem" gnr 8, bnr 3 i Ørland kommune.

Det forutsettes at de nye eierne av tunet på gnr 8, bnr 3 må delta etter sin bruk i vedlikeholdet av avlingsveier fra Nes kirke og fram til der de bor.

Til orientering:

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Klagerett

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

Edmar Bakøy
Landbruksrådgiver
Ørland kommune

Vedlegg

- 1 Rekvisisjon om oppmålingsforretning - 8/3
- 2 Situasjonsskart