

Saksframlegg

Arkivnr. 106/2	Saksnr. 2015/2153-3	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Aril Røttum

Søknad om deling av jordbrukseiendom - driftsenhet - gbnr 106/2 og 110/2 - søker Solfrid Fagerbekk

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|--|-------------------|
| 1 | I | Søknad om deling av jordbrukseiendom - driftsenhet - gbnr 106/2 og 110/2 - søker Solfrid Fagerbekk | Solfrid Fagerbekk |
| 2 | U | Søknad om deling av jordbrukseiendom - driftsenhet - gbnr 106/2 og 110/2 - søker Solfrid Fagerbekk | Solfrid fagerbekk |
| 3 | S | Søknad om deling av jordbrukseiendom - driftsenhet - gbnr 106/2 og 110/2 - søker Solfrid Fagerbekk | |

Saksopplysninger

Det søkes om samtykke til deling av landbrukseiendommen Grønset gbnr 106/2 og 110/2. Begge eiendommene oppfattes som en og samme eiendom i landbrukssammenheng. Dette betyr at det ene gbnr ikke kan selges uten at det er gitt samtykke til deling av eiendommen etter jordloven. Eiendommen Grønset består av i alt 480 dekar i hht arealressurskartet AR5, herav 71 dekar dyrkamark, 3 dekar innmarksbeite, 314 dekar skog, 84 dekar myr, 6 dekar annen jorddekt fastmark samt tun på 2 dekar. I tillegg har landbrukseiendommen en andel i et fellesareal på 58 dekar.

Deler av eiendommen ligger ved Holmslökkja 110/2 og Sommervold, mens 106/2 ligger ca 1,5 km sør for Sommervold i Soknedal som blir nærmeste bosetting og nabo. Eiendommen har relativt ny bolig fra midten av 1980 tallet, og driftsbygning tilpasset sau. Den ligger inntil Soknedal statsallmenning. Dette gjør at det ligger spesielt godt til rette for å slippe sau direkte på beite i allmenningen. Driftsbygningen er også relativt ny med betonggolv i etasjeskillet til 2. etasje som gjør den anvendelig til ulike formål for eksempel kylling, ekstra lammingsplass og evt annen type næring innen treforedling mm.

Søkeren ønsker å fradele arealer fra eiendommen for salg til 2 naboieendommer som beskrevet på vedlagte kart. Dette betyr at nabo Terje Fagerbæk kjøper til sammen 130 dekar med dyrka mark, beite og skogsmark, og Elin og Arve Mosbakken kjøper 41 dekar dyrka, beite og skogsmark samt andel i et felleseie på ca 50 dekar. Det er skrevet kjøpekontrakt for disse ervervene.

Søkeren selger ikke parsellen med gårdsbebyggelsen på sørvestsida av vegen til Grønset samt parsellen med Sommervold hyttefelt. Disse arealene utgjør til sammen i overkant av 300 dekar. Parsellen med gårdsbebyggelsen består av 13 dekar dyrka, 1 dekar innmarksbeite, 53 dekar skog og 43 dekar myr samt tunet. Parsellen med hyttefeltet består av ca 10 dekar myr og resten skog i middels og lav bonitet. Dette innebærer at det skapes et mindre småbruk bestående av ca 13 dekar jordbruksarealer og ca 295 dekar andre arealer. Denne eiendommen vil fremdeles være konsesjonspliktig ved salg, men kommer under grensene for boplikt. Det er driveplikt på dyrkede arealer. Denne plikten er knyttet til eier, men kan oppfylles ved langsiktig leiekontrakt.

Historikk

I 1999 godkjente kommunen søknad om oppdyrking av 46 dekar til fulldyrka jord. Dette er ikke gjennomført. Eiendommen har omkring 150 dekar som er registrert som dyrkbare arealer på kartene til skog og landskap. Dette er en betydelig ressurs som kan ses i sammenheng med eiendommens plassering mht beiteressurser, og muligheter for utvikling av husdyrhold.

Søker ervervet eiendommen ved innvilgelse av konsesjon i sak 8/6 den 16.1.2006. 12.12.2008 godkjente kommunen at eiendommen ble bortforpaktet til datter Line Gylland. I LNT sak 328/08 innvilget kommunen fritak for personlig boplikt i 2 år til 1.10.2010. Kommunen anså boplikten for oppfylt dersom eiendommen ble bebodd av datter fram til 1.10.2010.

Kommunen godkjente den 15.5.2014 jordleiekontrakt for 56 dekar dyrka og 2,5 dekar beite mellom søker og Terje Fagerbæk. Denne gjelder jordbruksarealene på Grønset gbnr 106/2, og har gyldighet i 10 år fra 1.1.2014. Arve Mosbakken leier resten av jordbruksarealet på eiendommen. I hht de leiekontraktene som kommunen bruker, kan ikke eier si opp leieforholdet.

NPM – utvalget har tidligere uttalt at det kan gis samtykke til fradeling av romslige tun når jord- og skogressursene selges til naboieendommer som tilleggsjord. Det er også uttalt at alt av landbruksarealer skal selges i slike saker.

Saken oppfattes som prinsipielt viktig og legges derfor fram for politisk behandling. Søknaden behandles etter jordlovens § 12 først for å avklare de landbruksmessige forholdene før saken eventuelt behandles etter plan- og bygningsloven.

Søkers begrunnelse

Søknaden begrunnes med at hun ønsker å opprettholde bosetting på gården og i området. Hun ønsker videre å sikre fortsatt drift av dyrka mark og innmarks-/kulturbeite. Hun skriver videre at hun har planer om å flytte tilbake til Grønset fra høsten av, og bo der for å utvikle alternativ virksomhet på noe av gårdens arealer.

I tlf samtale den 20.10 har søkeren bekreftet at hun tilflyttet eiendommen igjen den 9. sept., og samtykker i at kommunen setter vilkår om 5 årlig boplikt knyttet til delingsvedtaket.

Hun kan ikke se at delingen og påfølgende salg vil påvirke bosetting i området på noen negativ måte. Delingen vil bidra til fortsatt bosetting både på Grønset og på de aktuelle brukene som får kjøpe tilleggsarealer.

Rettslig utgangspunkt

Jordloven har som formål å legge forholdene slik til rette at jordviddene i landet med skog, jord og fjell, og alt som hører til (arealressursene) kan brukes på den måten som er mest gagnlig for samfunnet, og de som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursene bør brukes på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området med hovedvekt på bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. En samfunnsmessig bruk innebærer at det blir tatt hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners sine behov for arealer.

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttes til landbruk skal godkjennes av kommunen. Det skal legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur, og om delingen fører til en driftsmessig god løsning.

Det skal vurderes om delingen vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

- Det skal i vurderingen ses på hvordan løsningen blir totalt både for avgiver og mottakereiendommen, og ikke bare ha fokus på avgivereiendommen.
- Det skal bli lettere å dele fra tilleggsjord med tanke om at leiejord i større grad blir eiejord.
- Bosettingshensynet kan begrunne fradeling i større grad enn før.

Dersom de landbruksmessige hensynene taler for å avslå søknaden, kan tillatelse kunne gis dersom delingen vil ivareta bosettingen i området.

Det er likevel ikke ønskelig at liberaliseringen skal føre til et svekket jordvern eller langsiktige dårlige løsninger med hensyn til driftsgrunnlaget.

Vurdering

Søknaden gjelder fradeling av landbruksarealer til naboeiendommer som driver med melkeproduksjon. Dette vil bidra til å sikre og samle ressurser som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere på disse naboeiendommene. Det kan derfor sies at denne saken legger delvis til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i dette området. Kommunen mener at saken legger til rette for utvikling av bruk som er tjenlig for samfunnet i det området bruket ligger. Den optimale løsningen ville likevel vært at hele ressursgrunnlaget ble solgt til nabobruk som tilleggsjord.

Dyrka marka er bortleid på langsiktige leiekontrakter til de naboeiendommene som er tilbudt å kjøpe tilleggsjord. Det er i stor grad ønskelig at aktive brukere blir eiere av leiejord.

Saksbehandlingen skal hindre at det oppstår enheter som er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Det er fortsatt driveplikt på den dyrkamarka som søkeren beholder selv. Denne er bortleid på langsiktig avtale. Driveplikten er derfor oppfylt i dag. Dyrkamarka som omsettes blir liggende noe perifert fra de brukene som erverver jord. Avstanden blir likevel innenfor det som oppfattes som forsvarlig ut fra økonomiske- og driftsmessige praktiske forhold.

Dyrka marka som omsettes skal nyttes til grasproduksjon i et langsiktig perspektiv.

Delingen oppfattes derfor å føre til en driftsmessige tilfredsstillende god nok løsning. Vi kan heller ikke se at delingen vil føre til vesentlig drifts- og miljømessige ulemper for landbruket på eiendommen eller i området. Kulturlandskapet blir ivaretatt som i dag.

Ut fra en samlet vurdering mener kommunen at det kan gis samtykke til fradeling av landbruksressurser fra eiendommen som omsøkt. Her er det spesielt vektlagt at det i distriktene er viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosetting.

Økonomiske konsekvenser

Saken har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens innstilling

Midtre-Gauldal Kommune innvilger søknaden og samtykker i fradeling av landbruksarealer fra eiendommen Grønset gbnr 106/2 og 110/2 som omsøkt med hjemmel i jordlovens § 12 til Terje Fagerbæk og Elin og Arve Mosbakken i samsvar med vedlagte kart og kjøpekontrakter.

Det settes vilkår om personlig boplikt i 5 år f.o.m 1.1.2016 på gjenstående eiendom gbnr 106/2. Det opprettes nye gbnr på de arealene som fradeles og selges. Ervervede parseller sammenføres med kjøpernes eiendommer.

Søknad om konsesjon for disse ervervene av landbruksarealene behandles administrativt.

Dette begrunnes med at kommunen vektlegger at søknaden ivaretar og styrker bosettingen i området. Det at naboeiendommer får anledning til å kjøpe tilleggsjord som styrker deres driftsgrunnlag oppfattes som en fordel med tanke på at leiejord i større grad blir eiejord. Avgivereiendommen får mindre jordbruksarealer. I og med at det i dag eksisterer langsiktige leiekontrakter på disse arealene, mener kommunen at det er bedre om leietakerne likevel får erverve arealene. Landbruksinteressene på avgivereiendommen må derfor vike for hensynet til bosetting i området. Arealressursene blir like godt vernet ved å legges til nabobruk.

Fradelingen vil gi en driftsmessig god nok løsning.

Det vil ikke skje vesentlige endringer i kulturlandskapet, og fradelingen vil ikke medføre vesentlige uheldige drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Partene er kjent med at omkringliggende arealer kan bli brukt til husdyrbeiting og husdyrgjødselspredning.