

Saksframlegg

Arkivnr. 262/2	Saksnr. 2016/979-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Aril Røttum

Søknad om deling av gården Kosberggrind gbnr 262/2, 4 og 5, og 258/15 etter jordlovens § 12

Dokumenter
i saken:

1	I	Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - fradeling av grunneiendom - gbnr 262/2 og 258/15 - rekvirent Brit Oline og Jon Kosberggrind	Brit Oline og Jon Kosberggrind
2	S	Søknad om deling av gården Kosberggrind gbnr 262/2 og 258/15 etter jordlovens § 12	

Vedlegg

1	Gårdskart - 1:10000
2	Gårdskart - 1:15000
3	Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - fradeling av grunneiendom - gbnr 262/2 og 258/15 - rekvirent Brit Oline og Jon Kosberggrind

Saksopplysninger

Det søkes om samtykke til deling av landbrukseiendommen Kosberggrind. Eiendommen består av følgende gbnr - 262/2,4 og 5 og 258/15, og har totalt 1898 dekar. Eiendommen har 7 parseller. 4 av dem ligger ved gårdstunet og 3 ligger lenger inne i Fordalen. Eiendommen har boligbebyggelse som ligger inntil bygdevegen Forsetmo – Fordalen. Bebyggelsen består av våningshus, jaktbu/hytte og noen eldre seterbygninger. Driftsbygningen er revet. Det er ikke drevet selvstendig jordbruksdrift på eiendommen på mange år. Jordbruksarealene har vært bortleid. Eiendommen har seter med bruksretter i Nekjådal statsallmenning.

Delingen innebærer at eiendommen opphører som selvstendig landbrukseiendom. Eiendommen ligger i sone 4 på kommuneplanen arealdel. Dette innebærer at det kan tillates spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Arealene fordeler seg slik i arealklassifiseringskartet AR5:

Fulldyrka jord	31 dekar
Innmarksbeite	37 dekar
Produktiv skog	175 dekar
Uproduktiv skog	115 dekar
Myr	15 dekar
Åpen jorddekt fastmark	22 dekar
Bebyggd	2 dekar
Ikke klassifisert, fjell	1501 dekar
Sum	1898 dekar

Eierne ønsker å dele opp hele gården slik at bolighuset blir egen selvstendig boligeiendom, og slik at landbruksressursene blir solgt til 2 naboeiendommer. Dette er tenkt gjort slik:

Eierne ønsker å fradele eksisterende våningshus med tomteareal for salg til kjøper som ønsker å bosette seg i gårdens bolighus. Det er skrevet kjøpekontrakt på bolighuset og tomtearealet med kjøper. Denne avtalen gjelder kun boligen med en naturlig arrondert tomt. Arealet er inntegnet på vedlagt signert kart av 6.3.2016, og målt av kommunen til å være inntil 2,5 dekar. Denne eiendommen må tildeles nytt gbnr. Denne eiendommen blir boligeiendom.

Selgerne bor i bolig på fradelt tomt (gbnr 262/7) fra naboeiendommen gbnr 262/1. Denne boligeiendommen grenser nesten inntil gårdens bolighus som skal selges som beskrevet ovenfor. Selgerne skal fortsatt bo i dette huset på 262/7. En mindre parsell på ca 1,5 dekar på nordsida av bygdevegen til Forbygda medfølger ikke med i salget. Denne må likevel tildeles nytt gbnr før den sammenføres med selgernes eiendom gbnr 262/7. Eiendommen 262/1 har areal mellom gbnr 262/7 og våningshuset som søkes fradelt.

Det søkes om samtykke til å selge deler av landbrukseiendommen til naboeiendommen Kosberg gbnr 262/1. Disse parsellene framgår av kart signert av kjøper den 7.3.2016, og gjelder de 4 parsellene som ligger nærmest kjøperens eiendom. Det er knyttet seter-, og beiterett i Nekkådal statsallmenning til eiendommen gbnr 262/2. Disse rettighetene følger med dyrkamarka i salget til gbnr 262/1. Arealene i dette kjøpet utgjør 31 dekar dyrka mark, 37 dekar innmarksbeite samt ca 187 dekar utmark med skog o.a. To av parsellene har gbnr 262/2, 4 og 5. Disse sammenføres til 262/2 før handelen gjennomføres. Det er mest hensiktsmessig at parsellene i denne delen av saken beholder gbnr 262/2. I tillegg erverves parsellen med gbnr 258/15. Eiendommen gbnr 262/2 har andel i Fordalen felles fjellareal sammen med mange andre grunneiere i området. Denne andelen følger med i handelen når eiendommen 262/2 selges. Dette er en den eneste tekniske løsningen som er mulig å gjennomføre uten å endre sameiet.

Det søkes videre om samtykke til å fradele resten av landbruksressursene til naboeiendommen gbnr 262/3. Dette er 3 parseller som har gbnr 262/2. Arealet er bebyggd og oppgitt i konsesjonssøknaden til å utgjøre totalt 1636 dekar, inkl 1500 dekar ikke klassifisert areal. I tillegg kommer parsellen som er bebyggd med hytte på ca 3 dekar. Viser til signert kart av 7.3.2016 hvor parsellene 1, 2 og 3 er påtegnet. Disse parsellene må tildeles nye gbnr før de overføres til ny eier. Totalarealet i denne handelen utgjør ca. 1639 dekar.

Resultatet av denne saken vil bli at eiendommen opphører som selvstendig landbrukseiendom.

Delingen handler om å dele landbrukseiendom med salg av landbruksarealer som tilleggsarealer til naboeiendommer som er landbrukseiendommer. Nabo eiendommene grenser inntil arealer som er på salg.

Det er nødvendig med samtykke til fradeling etter jordlovens § 12. NPM – utvalget har tidligere uttrykt at lignende saker kan behandles i utvalget. Saken legges derfor fram for politisk behandling.

Kommunen har vurdert at det er best om saken behandles etter jordloven først.

Deling etter plan- og bygningsloven er deling til uendret bruk, og kan gjøres administrativt. Vi har mottatt søknader om konsesjon for erverv av landbruksarealene. Disse sakene kan også behandles administrativt når delingssaken er avgjort.

Rettslig utgangspunkt.

Jordloven har som formål å legge forholdene slik til rette at jordviddene 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. 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 også vurderes om delingen vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Vurdering

Eierne har i samråd med kommunen og andre arbeidet i lang tid for å finne en god løsning for avhending av eiendommen på en god og landbruksmessig akseptabel måte. Framlagt søknad samsvarer med resultatet av dette arbeidet.

Søknaden gjelder samtykke til oppdeling av landbrukseiendommen Kosberggrind på en slik måte at eiendommen opphører som selvstendig landbrukseiendom. Landbruksressursene selges som tilleggsjord til nabogårdsbruk. I tillegg blir det etablert bosetting i omsøkt fradelt bolighus. Søkerne ønsker å holde igjen et mindre areal på ca 1,5 dekar til seg selv som skal legges til boligtomta. Boligtomta gbnr 262/7 har meget begrenset areal rundt boligen. Vi har ingen merknader til at arealet på 1,5 dekar kan sammenføres med boligtomta.

Etableringen av ny boligeiendom i dette området, som blir fritt omsettelig kan vurderes å bli så nær landbruksvirksomhet at det kan skapes drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Dette er hensyn som kan tale for at søknaden kan avslås. Boligen er restaurert for bosetting, men har ikke fast bosetting i dag. Det er ønskelig at bosettingen i området styrkes. I og med at det skapes ny bosetting i området, og at det eksisterer fradelt bolig mellom aktivt gårdsbruk med husdyrhold og fradelingsobjekt fra før, kan det likevel aksepteres fradeling som omsøkt. Dette er en samfunnsinteresse av stor vekt som gjør at landbruksinteressene må vike i dette tilfellet.

Naboeiendommen Kosberg har leid jordbruksarealene på salgsobjektet til slått og beite i lang tid. De er avhengige av disse arealene i jordbruksdrifta med husdyrhold, spesielt til beite og slått av de flatere arealene. Det er generelt ønskelig at leiejord i større grad blir eiejord. Setervoll som har seterbygninger med buer, seterfjøs og bruksretter i Nekjådal statsallmenning blir tillagt denne eiendommen. Kosberg driver melkeseterdrift på egen seter i Nekjådalen, og har fått tillagt arealer som tillegg til setervoll fra fjellstyret tidligere. Setervollen som følger med i denne handelen har arealer som gjør at seterdrifta får jordbruksarealene godt arrondert rundt seterfjøsset. Arealene kan brukes til nattbeite for buskapen. Det er derfor store fordeler med å få tillagt mere arealer i tilknytning til seterdrifta.

En annen naboeiendom gbnr 262/3 har skrevet kontrakt på kjøp av de andre landbruksarealene. Disse ligger på 3 parseller lenger inne i Fordalen. 2 av dem ligger ved Knutvollen øst for Hyllbekklia, og en mindre parsell ligger på vestsida av Fora ved Hermokjølen. Mesteparten av disse arealene består av fjellareal som tidligere er leid ut til småviltjakt i tilknytning til utleie av hytta på Knutvollen. Disse parsellene har gbnr 262/2 i dag.

Vi kan ikke se at det er knyttet utfordringer til at det er 2 naboeiendommer som kjøper arealer i denne saken. Landbruk har derfor ingen merknader til at naboeiendommene får kjøpe landbruksressursene.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at omsøkte løsning kan aksepteres. Det skapes ny bosetting i området, og landbrukseiendommer får tillagt landbruksarealer som kan gi grunnlag for næringsutvikling og sikring av dagens drift. Dett vil skje en endring på bruksstrukturen i området. Denne oppfattes positivt med hensyn til at landbrukseiendommer får tillagt mere ressurser. Dette bidrar til å styrke ressursgrunnlaget for videre drift for disse eiendommene.

Selve konsesjonsbehandlingen og deling etter plan- og bygningslovens bestemmelser – herunder avklaringer med sikker atkomst til den nyopprettede boligeiendommen – skjer i egne saker delegert til rådmannen.

Rådmannens innstilling

Midtre-Gauldal Kommune innvilger søknaden og samtykker i deling av landbrukseiendommen Kosberggrind gbnr 262/2,4, og 5 og 258/15 i medhold av jordlovens § 12 som omsøkt i samsvar med vedlagte kjøpekontrakter.

1. Eiendommen 262/2, 4 og 5 må sammenføres til gbnr 262/2 først.
2. Fradelingen innebærer at våningshuset med tomt på inntil 2,5 dekar kan fradeles og opprettes som selvstendig boligeiendom i samsvar med signert kart av 7.3.2016. Denne eiendommen må tildeles nytt gbnr før landbruksarealene selges.
3. Videre aksepteres det at et mindre areal på inntil 1,5 dekar holdes tilbake til selgerne. Dette arealet tildeles nytt gbnr før landbruksarealene selges, og det skal sammenføres med gbnr 262/7.
4. Fradelingen innebærer videre at naboeiendommen gbnr 262/3 får tillagt tilleggsjord i samsvar med signert kart 7.3.2016 og kjøpekontrakt av 7.3.2016 med kjøperne Anne M. og Jan Erik Gjønnnes. Disse 3 parsellene må tildeles nytt gbnr før de kan selges. Disse parsellene kan sammenføres med kjøpernes eiendom gbnr 262/3.
5. Videre innebærer delingen at naboeiendommen gbnr 262/1 får tillagt tilleggsjord i samsvar med signert kart av 7.3.2016 og kjøpekontrakt av 7.3.2016 med signert kjøper Magnar Kosberg. 3 av parsellene har gbnr 262/2 og 1 har gbnr 258/15. Setervoll i Nekjådal statsallmenning med bruksretter som tilligger jordbruksarealene på eiendommen 262/2 følger med i handelen til 262/1. Andel i felles fjellareal i Fordalen følger med i denne handelen. Gbnr 262/2 kan sammenføres med gbnr 262/1.

Dette begrunnes med at søknaden bidrar til å ivareta og styrke bosettingen i området.

I og med at avgivereiendommen opphører som selvstendig landbrukseiendommen blir det ikke relevant å vektlegge avgivereiendommens framtidige avkastningsevne. Mottakereiendommene blir styrket med arealressurser. Dette er viktig med tanke på at det er ønskelig at leiejord i større grad skal bli eiejord.

Delingen vil føre til driftsmessige gode løsninger. Det vil ikke skje vesentlige endringer i kulturlandskapet, og fradelingen vil ikke medføre vesentlige uheldige drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrifta i området.

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