



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	29.11.2016	

Svar på søknad om deling av grunneiendom 051/006

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om fradeling av to parseller på henholdsvis 3,7 og 2,3 dekar dyrka mark godkjennes da formålet er salg som tilleggsjord til naboeiendom.

Bakgrunn for saken/ saksopplysninger:

Det er søkt om fradeling av to parseller på eiendommen gnr/bnr 51/6 i Frosta kommune. Det søkes om å fradele eksisterende boligtomt på 4,8 dekar, hvorav 2,3 dekar av disse er dyrka mark. Arealet med boligtomt benevnes med parsell 1 og det skal opprettes egen matrikkel på denne tomte.

Det søkes samtidig om fradeling av en parsell på 5,2 dekar, hvorav 3,7 dekar er dyrka mark. Arealet skal legges som tilleggsjord til naboeiendom 50/2 og benevnes med parsell 2. Resterende areal på 40,6 dekar, hvorav 15,7 dekar er dyrka mark, skal legges under naboeiendom 51/1.

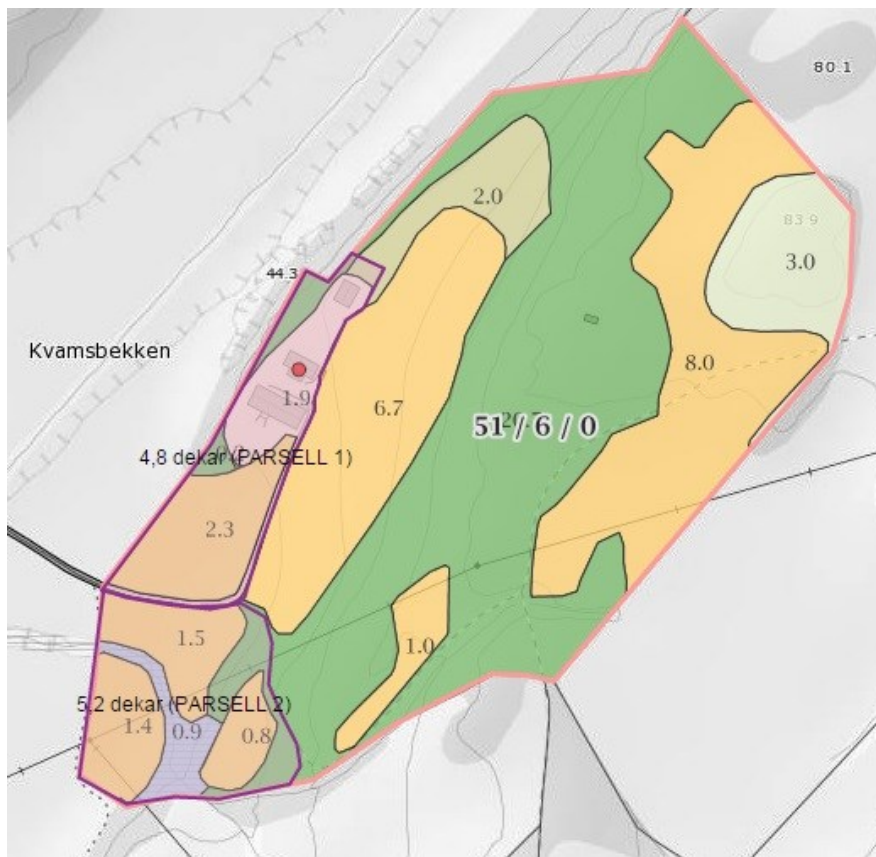
Området ligger innenfor et LNF-S-område i kommuneplanens arealdel.

Arealressursene på 51/6 i følge skog og landskap sine gårdskart kan sees i Figur 1. Kvaliteten på jorda er av god og svært god kvalitet. Alt areal skal benyttes til landbruksformål.

I figur 2 kan man se situasjonskart som viser de to parsellene som ønskes fradelt.

Markslag (AR5) 13 klasser	
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
—	Fulldyrka jord 21.8
≡	Overflatedyrka jord 0.0
≡	Innmarksbeite 0.0
<hr/>	
S	Skog av særs høg bonitet 0.0
H	Skog av høg bonitet 20.9
M	Skog av middels bonitet 0.0
L	Skog av lav bonitet 0.0
i	Uproduktiv skog 3.1
<hr/>	
≡	Myr 0.9
≡	Åpen jorddekt fastmark 2.0
≡	Åpen grunnlendt fastmark 0.0
<hr/>	
≡	Bebyggd, samf, vann, bre 1.9
<hr/>	
≡	Ikke klassifisert 0.0
<hr/>	
Sum:	50.6 50.6

Figur 1 arealressurser på gnr/bnr 51/6



Figur 2 omsøkt fradeling, parsell 1 og 2 på gnr/bnr 51/6.

Kilde: www.skogoglandskap.no sine gårdskart, sett 21.11.16.

Søknaden blir å vurdere etter jordlovens §§ 1 og 12 med tilhørende rundskriv (M-1/2013 og M-35/95).

Vurdering:

Deling av eiendom som er benyttet eller kan benyttes til jordbruk eller skogbruk må godkjennes av departementet.

Jordloven § 12:

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 med 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.

Formål som er nevnt i § 1 i jordloven og som momentet «det skal legges vekt på tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket» er hentet fra, er sentrale og rundskriv M-35/95 om jordlovens formål utdyper dette nærmere. Kort sagt er formålet med delingsbestemmelsene å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Det er viktige nasjonale mål som begrunner delingsbestemmelsen.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det etter tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne

vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden sammen med hensynet til kulturlandskapet.

Hvordan virkemidlene bør brukes for å skape ressurssterke landbruksenheter, må bero på en helhetlig vurdering hvor en trekker inn en rekke momenter knyttet til hva som er tjenlig ut fra samfunnsutviklingen i området og tjenlig for det aktuelle bruket. Flere av de momentene som skal tillegges vekt er nevnt i jordlovens § 1 andre ledd; «*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*». Bestemmelsen er imidlertid ikke utfyllende. Også andre momenter knyttet til hva som er gagnlig for samfunnet må trekkes med. Ved avveiningen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig skal brukets ressursgrunnlag ses i et langsiktig perspektiv.

Det skal legges hovedvekt på hensynet til bosetting. Med bosetting mener en både bosetting på eiendommen saken gjelder og bosetting i området for øvrig. Det må gå fram av saken om det er behov for en styrking av bosettingen i området. I den forbindelse må det klarlegges hvordan bosettingen er, og det må anslås hvordan den påregnelige utviklingen av bosettingen vil bli.

Ved avgjørelse av enkeltsaker må en være oppmerksom på at bosetting kan styrkes enten ved å styrke ressursgrunnlaget på nabobruk, eller ved at bruket opprettholdes som selvstendig enhet. I noen tilfeller vil begge alternativene kunne føre til en styrking av bosettingen. Valget mellom de to alternativene må da bero på en vurdering av hvilket alternativ som må påregnes å føre til en styrking av bosettingen på lang sikt.

I dette tilfellet hvor eiendommen 51/6 opprinnelig har totalt 21,8 dekar dyrka mark fordelt på flere jordstykker og ca. 20 dekar skog er det ingen driveverdig landbrukseiendom i seg selv. Ved å få lagt arealer til naboeiendommene vil det i aller høyeste grad oppnås en bruksrasjonalisering. Arealene vil da holdes i hevd gjennom grasproduksjon og beiting, og det gir en god arrondering gjennom at tilstøtende grasarealer kan slås sammen til større jordstykker. Man kan også se at det oppnås en styrking av bosetting ved at nabobrukene får økt ressursgrunnlaget sitt. Eier av 51/6 driver ikke arealene selv, og naboer har drevet jorda i flere år allerede. Parsell 1 med boligtomt vil ikke få en hensiktsmessig fradeling med 2,3 dekar dyrka mark, men jordvernet og driveplikten vil stå like sterkt også i fremtiden på denne jorda. Det anses som positivt at all annen jord deles til naboeiendommene.

Ut i fra disse vurderingene vil kommunen anbefale å fradele de to parsellene.

Konklusjon:

Søknad om fradeling av to parseller på henholdsvis 3,7 og 2,3 dekar dyrka mark godkjennes.

Arne Ketil Auran
Rådmann