

Saksframlegg

Gnr 166 bnr. 1 - Søknad om deling etter jordloven - tilleggsjord.

Arkivsaksnr.: 10/45799

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i jordlova § 12 gir formannskapet tillatelse til fradeling av bygninger med areal som omsøkt, fra eiendommen Skjefstad østre, gnr. 166 bnr. 1.

Vilkår:

Resten av eiendommen selges som tilleggsjord til naboeiendommen Skjefstad vestre Moslinggård, gnr. 165 bnr. 1, og skal sammenføyes med denne.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Bakgrunn:

Kjell Reidar Skorstad søker om deling av eiendommen Skjefstad østre, gnr. 166 bnr. 1. Tunet med bygningene og areal omkring, til sammen ca 30 dekar, skal deles fra og beholdes av Skorstad. Resten av dyrka jord, skog og anna areal skal selges som tilleggsjord til naboeiendommen, Skjefstad vestre Moslingård gnr. 165 bnr. 1, eid av Ola Borten Moe.

Vanligvis gis det ikke tillatelse til fradeling av bygningene på en landbrukseiendom. Når det foreligger bindende avtale om at produksjonsressursene på eiendommen (jord- og skogareal) skal selges som tilleggsjord til en naboeiendom i drift, kan det likevel godkjennes.

Rådmannen anser foreliggende sak å være av prinsipiell karakter da arealet som ønskes tillagt bygningene er betydelig større enn i tidligere tilleggsjordsaker i Trondheim. Den oversendes derfor til politisk behandling. Søker har bedt om behandling etter jordloven før den behandles etter plan- og bygningsloven.

Fakta:

Skjefstad østre ligger i Skjefstadbakken på Leinstrand. Eiendommen består av 202 dekar fulldyrka jord, 32 dekar innmarksbeite, 478 dekar produktiv skog og 198 dekar anna areal, til sammen 910 dekar. Eiendommen har to bolighus, to driftsbygninger, uthus og stabbur. Det har ikke vært selvstendig drift på eiendommen på flere år og driftsbygningen står tom. Kommunal vei passerer gjennom tunet på eiendommen og vanskeliggjør bruken av boligene. Flere av bygningene har høy og svært høy antikvarisk verdi. Den fulldyrka jorda er stort sett av god kvalitet og med god arrondering.

Parsellen som søkes fradelt er ca 30 dekar og består av bygninger og 6 dekar fulldyrka jord, 9 dekar innmarksbeite som er i ferd med å gro igjen, 9 dekar lauvskog og 7 dekar tun og veier. Søker ønsker av flere grunner en stor teig i tillegg til husa. Veier og bratt terreng gir teigen en naturlig avgrensning fra resten av eiendommen. Han ønsker på sikt å flytte bolig som i dag ligger vest for vegen til arealet øst for dagens tun for å få et tun uten gjennomfartsvei. Fjøsbygningen er i god stand og selger ønsker å ha muligheten til å ha hester på eiendommen også etter salget da han har en datter som er interessert i hest. Kjøper anser den dyrka jorda på teigen som mindre attraktiv på grunn av størrelsen og at den til dels er noe grunnlendt.

Skjefstad vestre grenser til Skjefstad østre langs det meste av jordbruksarealet. De to eiendommens skogteiger ligger nært hverandre med en eiendom i mellom. Skjefstad vestre har i dag 188 dekar fulldyrka jord, 3 dekar innmarksbeite, 382 dekar produktiv skog og 33 dekar tun og anna areal. Ola B. Moe leier og driver i dag Skjefstad østre sammen med sin eiendom og det dyrkes korn på hele arealet.

Lovgrunnlag:

Jordloven § 12 har bestemmelser om deling av landbrukseiendom. *"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke. Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. "*

Formålet med delingsbestemmelsen må ses i sammenheng med formålet med jordloven. I jordloven § 1 første og annet ledd sies det: *"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*

Trondheim kommune

er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. 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.”

Landbruks- og matdepartementet har i brev til kommunene i juni 2010 presisert praktiseringen av jordloven § 12. Delingsbestemmelsen kan brukes for å oppnå mer rasjonelle driftsenheter gjennom kjøp av tilleggsjord der det tillates fradeling av bygninger fra eiendommen som selges.

Departementet sier i sitt brev at det skal tas hensyn til økt harmonisering mellom bruksstrukturen og eiendomsstrukturen i landbruket. Dersom landbrukseiendommer skal deles for å skape større samsvar mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur må produksjonsressursene på eiendommen overføres som tilleggsjord eller tilleggsskog. Etter fradeling av jord, skog og utmarksarealer må ikke resteiendommen være så stor at den framstår som en urasjonell driftsenhet knyttet til landbruk. Ved oppdeling av en landbrukseiendom, der selgeren ønsker å beholde bygninger og tun, er det viktig at det settes vilkår om at både jord, skog og utmark selges som tilleggsareal til nærliggende bruksenheter som er i drift.

Vurdering:

Skjefstad østre har ca 200 dekar jordbruksareal. Gjennomsnittsstørrelsen pr driftsenhet (bruk i drift med eget og leid jordbruksareal) i Trondheim var 243 dekar i 2009. Størrelsen på driftsenhetene øker år for år, samtidig som antall enheter i drift går ned. Selv om 200 dekar tilsynelatende er en stor sør-trøndersk landbrukseiendom, er den under middels blant driftsenhetene i Trondheim.

Skjefstad østre og vestre har felles grense på store deler av den dyrka jorda og er godt egna til å drives sammen. Ola B. Moe har leid eiendommen de tre siste vekstsesongene. Dersom Skjefstad østre skal drives som egen enhet er det nødvendig å investere i produksjonsutstyr. Foreslåtte løsning gir en bedre utnyttning av eksisterende bygninger og maskiner på nabobruket. Ut fra dette ligger det godt til rette for å legge det meste av Skjefstad østre som tilleggsjord til Skjefstad vestre.

Antall tilleggsjordsaker er økende i Trondheim. Rådmannen har i tidligere saker lagt til grunn at mest mulig av produksjonsressursene skal tilfalle eiendommen som skal drive jordbruk. Ved fastsetting av grenser på fradelt areal har rådmannen vurdert arronderingsmessige forhold for jordbruksdrifta og hvilken produksjonsmessig nytte kjøper av tilleggsjord har av arealet. Det bør også være en buffersone mellom boligen(e) og jordbruksdrifta. Hittil har det største av disse fradelte tuna vært på 11 dekar, bestående av dyrka jord og anna areal. Det er driveplikt på dyrka jorda også etter en eventuell deling.

I denne saken ønsker søker å beholde ca 30 dekar sammen med bygningene. Det meste av arealet er brattlendt og ikke nyttbart for en kornprodusent. Litt lauvtrevirke kan hentes ut, men det vil ha liten inntektsmessig betydning. Det er 6 dekar dyrka jord på teigen. Deler av den er litt grunnlendt og jorda er på grunn av fasongen noe tungvint å drive med store maskiner. Det er bygninger av høy antikvarisk verdi på eiendommen. Søkers ønske om flytting av bolig på grunn av veien gjennom tunet (Skjefstadbakken) er forståelig og kan muligens bidra til en økt interesse for å ta vare på bygningene. En slik flytting vil redusere antall dekar dyrka jord noe. Resteieidommens areal og utforming gjør at det ligger godt til rette for å ha hobbydrift med en hest eller to. Eiendommen vil ikke være konsesjonspliktig, men jordbruksarealet vil likevel være omfattet av driveplikten i jordloven.

Konklusjon

Rådmannen mener at det i denne saken foreligger spesielle grunner som gjør at det kan tillates fradeling av et større areal i tilknytning til bygningene enn det vanligvis gjøres i tilleggsjordsaker i Trondheim.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 18.01.2011

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør byutvikling

Marianne Langedal
Miljøsjef

Vedlegg:

Søknad om deling

Kjøpekontrakt

Kart

Utrykt vedlegg:

Jordlova <http://www.lovdatab.no/all/hl-19950512-023.html>

Landbruks- og matdepartementets Rundskriv M-4/2003

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/rundskriv.html?id=1993>

Landbruks- og matdepartementets brev av 25.06.2010 Praktisering av delingsbestemmelsen i jordloven § 12. Arkivsak 10/28959

... Sett inn saksutredningen over denne linja