



NOTAT

Dato: 22.11.2018
Arkivkode: GBR-58/1, N-524
J.postID: 18/255354
Arkivsaksnr: 18/17467

Til:
Jørgen Stenseng

Vedrørende: **Svar fra Landbruk - søknad om deling/arealoverføring av Gamle Gupuvei - Holoveien - Vestmarkveien**
Delingssøknad

Innledning

Peder Jørgen Wright Cappelen, eier av Holo Nordre, ønsker å fradele skog og jord som er tilknyttet gnr/bnr 58/1 og gnr/bnr 58/4, 18, 25, 34, 58 og 77, samt gnr/bnr 57/2 i Bærum kommune. Fradelingen gjelder all jord og skog med unntak av et naturlig avgrenset antall dekar tilknyttet hovedhuset Gamle Gupuvei 10 og i underkant av 2.5 dekar tilknyttet Kattås/Vestmarkveien 67. Kart som viser opptegnet linje for fradeling er blitt sendt kommunen med brev datert henholdsvis 27.9.2018 og 9.11.2018.

Det fradelte arealet med jord og skog som fradeles Holo Nordre, skal etter avtalen tillegges eiendommen til Jørgen Wright Cappelen, Bjerke gård med gnr/bnr 59/1 i Bærum kommune.

Bakgrunnen for fradelingen av jord og skog tilknyttet eiendommen, er at Peder J.W. Cappelen ikke er aktiv driver av eiendommen, han har ikke direkte arvinger og ønsker at eiendommen forblir i hans nærmeste familie. Cappelen ser også at det blir en riktig fremtid for eiendommen når den drives sammen med Bjerke gård.

Peder J.W. Cappelen ønsker at eiendommen tilknyttet Kattås (Vestmarkveien 167) fradeles med eget gårds- og bruksnummer.

Regelverk rundt deling

For å kunne foreta en slik fradeling, kreves det samtykke etter jordloven § 12;

§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, 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. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

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

Departementet kan gi forskrift om høve til frådelling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

I slike delingssaker er det også viktig å huske hva som er formålet med jordloven:

§ 1.Føremål

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 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.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Kommunens vurdering

Som det står i jordloven § 12, skal følgende vurderes i en slik delingssak:

- Det skal legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen inngår blant annet:
 - o Hensyn til vern av arealressursene
 - o Om delingen fører til en driftsmessig god løsning
 - o Medfører delingen drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket
 - o Andre hensyn kan vektlegges dersom de faller innunder formålet i jordloven

Med hensyn til vern av arealressursene, kan vi ikke se noen endringer ved et slikt skifte av eier.

Delingen vil kunne føre til en driftsmessig god løsning siden eiendommene ligger i nærheten av hverandre, og Jørgen W. Cappelen alt driver en landbrukseiendom. Dette innebærer at han har utstyret som trengs til driften, og det er ikke lang vei å reise siden eiendommene har felles grense. Eiendommene har tidligere hatt en felles eier. Det var kjøper og selgers felles farfar, Jørgen W. Cappelen som eide disse eiendommene sammen. På 1980- og 1990- tallet ble eiendommene drevet sammen av kjøperen, Jørgen W. Cappelen.

Landbrukskontoret kan ikke se at delingen vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Eiendommen vil fortsatt bli drevet, og det er ikke lange avstander mellom eiendommen og ny eier.

Utifra formålet med jordloven, kan vi ikke se at delingen vil ha noen uheldig virkning. Det står at ressursene skal disponeres utifra fremtidige generasjoner sine behov. I dette tilfellet blir gården Bjerke styrket, noe som vil kunne være positivt for den videre driften av Bjerke. Det er også et viktig moment at arealet med jord og skog ikke blir mindre, det er kun eierforholdet som endres.

Når det gjelder fradelingen av Gamle Gupuvei 10 og Kattås/Vestmarkveien 167, kan ikke landbrukskontoret se noen ulemper ved dette. Det er ingen driftsbygninger på disse eiendommene, og det er stortsett ikke noe jord og skog som blir med i denne fradelingen. Disse eiendommene blir dermed å regne som rene boligeiendommer.

Landbrukskontoret vurderer at delingen kan være positiv for den videre landbruksdriften på Bjerke gård, og er med på å bidra til en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

Oppsummering:

Rådmannen i Bærum kommune gir med dette tillatelse til fradeling av jord og skog tilknyttet gnr/bnr 58/1 og gnr/bnr 58/4, 18, 25, 34, 58 og 77 samt gnr/bnr 57/2 i Bærum kommune. Denne tillatelsen er betinget av at all jord og skog tillegges Bjerke gård, gnr/bnr 59/1. Dersom det skulle bli aktuelt å tillegge arealet en annen eiendom, faller denne tillatelsen bort og det må søkes på nytt.

Det gis også tillatelse til at eiendommene Gamle Gupuvei 10 og Kattås/Vestmarkveien 67 fradeles med egne gårds- og bruksnumre, slik kart innsendt kommunen datert henholdsvis 27.9.2018 og 9.11.2018 viser.

Bærum kommune minner om at ny eier må søke konsesjon for det fradelte arealet. Som en del av konsesjonsbehandlingen vil også prissettingen vurderes, jamfør konsesjonsloven § 9a.

Med hilsen

Mary Tønder Vold
jordbrukssjef
