

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

BEHANDLING AV KLAGE PÅ DELINGSSAK - 5015/72/7 - JAKOBSEN OLGA MARIE OG HARALD

Rådmannens innstilling

Vedtak i delegert sak datert 04.07.2018 opprettholdes.

Sakens bakgrunn og innhold

Klage ble rettidig innsendt innen en klagefrist på 3 uker.

Harald og Olga Marie Jakobsen klager på vilkår for fradeling av gårdstun på landbrukseiendommen "Ryggaunet" gnr. 72, bnr. 7 i Ørland. I Landbrukskontorets tillatelse til fradeling ble det stilt vilkår om at *det gamle våningshuset på eiendommen "Ryggaunet" gnr 72, bnr 7 holdes i beboelig stand etter de krav som gjelder for framtidig boligstandard.*

I klagen blir det framholdt at dette vilkåret ikke er hjemlet i jordloven og at de er kjent med at det er flere eiendommer hvor våningshus/driftsbygning er skilt fra resten av landbruksjorda og hvor det ikke er noen bebyggelse igjen på landbrukseiendommene.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§12: Deling

Ved avgjørd 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.**

§ 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.

Dersom vedtaket blir stående må det gamle våningshuset vedlikeholdes i beboelig stand. Ved overtagelse av eiendommen "Ryggaunet" gnr 72, bnr 7 må Terje Jakobsen søke om konsesjon dersom han fortsatt ønsker å bo i sin fradelte bolig. Dersom overtager ikke vil drive landbruksarealene selv må han opprette en langvarig leieavtale (10 år) med noen som kan drive jorda.

Administrasjonens vurdering

Vi er ikke kjent med, slik det står i klagen, at bygningene på mange landbrukseiendommer fradeles slik at det oppstår husløse landbrukseiendommer. Hovedregelen er at når tunet fradeles settes det krav om at øvrige arealer selge som tilleggsjord til andre landbrukseiendommer.

I følge jordloven skal forvaltningen ivareta hensynet til en «*tenelig bruksstruktur, driftsmessig gode løysingar og busettjing*». Etter vår vurdering er det ikke «*tjeneleg og gode løysingar*» hvis vi får husløse landbrukseiendommer som kan omsettes uten boplikt. Det kan bli tungvint og vanskelig å forholde seg til eiere som bor langt unna og som bare besøker eiendommen sin i ferier.

Vi har også en del eksempel på bygninger som står og forfaller og dette er et negativt innslag i kulturlandskapet.

Ut fra vår tolkning av jordloven mener vi at det i denne saken kan tenkes fire alternative resultat av landbruksmyndighetenes behandling:

1. Fradelingen godkjennes ikke etter jordloven fordi tunet skilles fra landbrukseiendommen "Ryggaunet".
2. Fradelingen godkjennes, men det stilles krav om at all dyrkamark og øvrige arealer selges som tilleggsareal til nabobruk.
3. Fradelingen godkjennes og det settes krav om at landbruksarealene på eiendommen "Ryggaunet" sammenføres med overtager Terje Jakobsens hustomt.
4. Fradelingen godkjennes som i gjeldende vedtak med krav om at *det gamle våningshuset på eiendommen "Ryggaunet" gnr 72, bnr 7 holdes i beboelig stand etter de krav som gjelder for framtidig boligstandard.*

Vi kan ikke se at det etter jordloven eller retningslinjer utledet av loven er noe som tilsier at landbruksmyndighetene kan frafalle kravet om at det skal være et beboelige hus igjen på eiendommen.

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom og dispesasjon fra kommuneplanens arealdel - 5015/72/7
- 2 Søknad
- 3 Kart
- 4 Godkjenning av deling etter jordloven - 5015/72/7 - Jakobsen Olga Marie og Harald
- 5 Klage på vedtak etter jordloven - 5015/72/7

