

Advokat Lars Erik Solli

Postb. 2
7129 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

9413/2016/1621/81/31/ARNNOR

Dato

23.08.2016

SVAR FRA LANDBRUKSKONTORET PÅ DELINGSSAK - 1621/81/31 - MAY BRIT LEIRTRØ RØSTAD M.FL.

Saksnr.: 2016/610
Eiendom.: 1621 Gnr: 81, Bnr: 31
Vedtak nr.: 16/73
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

May Brit Leirtrø Røstad, Håvard Leirtrø Røstad og Petra Jensine Birkelund søker 19.04.2016 om samtykke til fradeling av en bebygd parsell på ca 1,2 daa fra sin landbrukseiendom "Nygården", gnr 81, bnr 31, i Ørland. Partene representeres av advokat Lars Erik Solli. Fradelingen er et ledd i et arveoppgjør etter Roald Røstads bortgang. Parsellen som søkes fradelte er bebygd med en bolig og garasje og skal, etter at fradelingen er gjennomført, selges på det åpne marked. Søkerne har utbedret bolig og garasje for salg og venter bare på kommunens godkjenning av delingssøknad.

I tillegg ligger en bolig nr. to i tilknytning til tunet. Denne boligen skal, i henhold til søknaden, overtas av May Brit Leirtrø Røstad sammen med landbruksarealene. Bolig nr. to skal sikres adkomst over tomte til den boligen som fradeles. Adkomsten til 7,6 daa fulldyrka mark sør for tunet på "Nygården" må etter fradelingen også gå samme sted hvis den ikke skal gå over andre eiendommer.

Eiendommen "Nygården" er en liten landbrukseiendom på totalt 21 daa. Ved tunet på Røstad ligger to parseller med fulldyrka mark på henholdsvis 7,6 og 1,6 daa. På Karlsengen ca 3 km øst for tunet ligger en teig på 10 daa med myr og lauvskog. Arealene på Karlsengen er betegnet som dyrkbar mark i gårdskartet.

Dyrkajorda på eiendommen har vært leid bort til en nabo i mange år. May Brit Leirtrø Røstad har opplyst at leieavtalen kan videreføres dersom hun overtar dyrkajorda etter fradeling av de to andre bygningene.

Ingen av arvingene planlegger å bosette seg på stedet. May Brit Leirtrø Røstad ønsker å overta resteiendommen og bolig nr. to og bruke denne som feriebolig. Hun ønsker primært å beholde jorda også. Hun har i epost den 19. august forklart: *Jorden har vært i familiens eie i generasjoner. Vi ser en følelsesmessig verdi i det, i tillegg til en reell verdi. Hvem vet hva*

fremtiden bringer, når det gjelder om vi en gang bosetter oss der igjen, eller om vi ønsker å dyrke jorda selv.

Kommunen har undersøkt interessen for kjøp av tilleggsarealer. Flere av naboene har sagt seg interessert i å kjøpe jord.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§12: Deling

Deling av eiendom 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 eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen 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 eiendom har fleire registernemningar når eiendomen 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 eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom.

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

Vurdering:

Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak.

Den omsøkte fradelingen vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til landbrukseiendommen.

Det vil bli vanskelig å drive jorda med for eksempel grønsakproduksjon når hovedbygningen med garasje fradeles. Adkomsten til det største jordstykket kan også vanskeliggjøres dersom dette ikke kan skje på egen grunn.

Ut fra et landbruksmessig synspunkt er det ønskelig å få slått sammen mindre jordstykker til større enheter slik at de kan drives rasjonelt. Dette kan oppnås ved at jorda og utmarka på småbruket "Nygården" overtas av naboeiendommer. På den måten vil det også være bedre mulighet for å gjøre nødvendig vedlikehold på jorda, som grøfting mm. Dersom naboene kjøper naturlig tilgrensende teiger vil adkomst skje over deres eiendommer.

Den parsellen med dyrkbar jord som ligger på Karlsenget bør også selges til naboeiendommer der. Det kan også aksepteres at denne teigen selges sammen med dyrkajorda ved tunet.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av denne saken.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av inntil 1,2 daa bebygd areal fra landbrukseiendommen "Nygården" gnr 81 bnr 31 i Ørland kommune.

Vilkår: Eiendommens landbruksarealer på 9,4 daa dyrkamarka ved tunet og utmarksteigen på ca.10 daa dyrkbar mark på Karlsenget selges til landbrukseiendommer i nærområdet. Fortrinnsvis til tilgrensende eiendommer på hver enkelt teig.

Eventuell deling av resteiendommen for salg til tilgrensende landbrukseiendommer må godkjennes av landbrukskontoret.

Til orientering:

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, herunder plan- og bygningsloven m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 AD søknad om deling
- 2 Søknad om tiltak
- 3 Kart
- 4 Gårdskart to teiger - 1621/81/31

Kopi til:

May Brit Leirtrø Røstad Erika Lies v 14A 7023 TRONDHEIM