

Olga Marie og Harald Jakobsen

Ryggaune 14
7140 Opphaug

Deres ref.

Vår ref.

9469/2018/5015/72/7/HUGBEE

Dato

04.07.2018

GODKJENNING AV DELING ETTER JORDLOVEN - 5015/72/7 - JAKOBSEN OLGA MARIE OG HARALD

Saksnr.: 2018/687
Eiendom.: 5015 Gnr: 72, Bnr: 7
Vedtak nr.: 18/38
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til fradeling av et tun på gnr. 72, bnr. 7, med vedlegg, er mottatt av kommunen den 12.04.2018.

Søknaden gjelder fradeling av bolig og garasje med en tomt på 1500 m² fra landbrukseiendommen "Ryggaunet" gnr. 72, bnr. 7 i Ørland. Vedlagt søknaden er en erklæring som gitt rett til adkomst og legging/vedlikehold av ledninger og kabler.

Landbrukseiendommen "Ryggaunet" gnr 72, bnr 7 er totalt 86,7 daa, fordelt på 51,8 daa fulldyrka jord, 7,2 daa skog og 27,7 daa annet areal. Det er ikke egen drift på eiendommen og dyrkajorda leies ut til andre gårdbrukere.

Etter at fradelingen er foretatt er det meningen at søkernes sønn Terje Jakobsen skal overta eiendommen "Ryggaunet". Han bor på fraskilt bolig ved siden av den boligen som nå søkes fradelt. På hovedeiendommen står i tillegg det gamle opprinnelige våningshuset. Huset har enkel standard, men er beboelig. Faren til Harald Jakobsen bor i den ene enden av dette huset. Den andre enden leies det ut til et yngre par.

Terje Jakobsen ønsker fortsatt å bo på sin fraskilte bolig "Damli" gnr 72, bnr 33.

Terje Jakobsen overtar landbrukseiendom konsesjonsfritt gjennom slektskap, men må søke om konsesjon hvis han ikke vil bosette seg på bruket. I dette tilfellet vil eier bli boende på bruket men på fraskilt tomt.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§12: Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, 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 eigedommen 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 eigedommen 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.

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

Vurdering:

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

Eiendommen "Ryggaunet" er en svært liten landbrukseiendom etter dagens målestokk. Det er likevel ikke ønskelig at det oppstår landbrukseiendommer uten brukbar helårsbolig. Kommunen bør derfor forutsette at det gamle våningshuset i framtida holdes i beboelig stand etter de krav som gjelder for boligstandard.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi.

Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

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 bolig og garasje med en tomt på inntil 1 500 m² fra landbrukseiendommen "Ryggaunet" gnr. 72, bnr. 7, på følgende vilkår:

- Etter fradeingen må det gamle våningshuset på eiendommen "Ryggaunet" gnr 72, bnr 7 holdes i beboelig stand etter de krav som gjelder for framtidig boligstandard.

- Tomtegrenser på den omsøkte boligtomta legges minst to meter fra gårdsvei og minst 3 meter fra redskapshus på gnr 72 bnr 7.
- Den nye tomteeiendommen må delta i vedlikehold av gårdsvei.

Til orientering:

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

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.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Kart
- 2 Søknad
- 3 Erklæring
- 4 Søknad om deling av grunneiendom på dispesasjon fra kommuneplanens arealdel - 5015/72/7