

Fosen landbruk avd. Ørland / Bjugn

Kjersti Oust og David Ledsaak
Hovsvangen
7130 Brekstad

Dato: 25.11.2008

Søknad om fradeling av boligtomt - 1621/78/17 - Ledsaak David og Kjersti Oust

Saksnr.: 2008/3119
Eiendom.: 1621 Gnr: 78, Bnr: 17
Vedtak nr.: 08/51
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Kjersti Oust og David Ledsaak søker om fradeling av en boligtomt på 900-1000 m² fra gnr. 78, bnr. 17 i Ørland. Tomta ligger like ved tunet, og skal tjene som "kårbolig" i forbindelse med generasjons-overdragelse.

I henhold til gårdskart, har eiendommen et totalareal på ca. 312 dekar, derav ca. 279 dekar fulldyrka jord og 6,4 dekar beite. Eiendommen disponerer i tillegg et par hundre dekar med beite. Omsøkte boligtomt søkes fradeling på en parsell på ca. 5 dekar som er registrert som beite.

Parsellen som ønskes fradelt ligger i et område som i kommuneplanens arealdel blir betegnet som LNF-sone 1. Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Unntatt er bygninger / anlegg som er særskilt markert på arealdelen eller er knyttet til stedbunden næring. Dispensasjon skal bare gis når det foreligger "særlig grunn".

Delingssaken er sendt på høring til fylkesmannen, men det har pr. dato ikke kommet uttalelse til saken.

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

Vurdering:

Parsellen som det er søkt fradelt en boligtomt på, brukes i dag som beite. Kvaliteten på beitet er ikke den beste, det er grunnlendt med berg i dagen. Det er flere bunkerser fra krigens dager på parsellen.

Søker mener at beitearealet har liten verdi for eiendommen, på grunn av dårlig kvalitet. Selv om det stort sett er det eneste arealet registrert som beite på eiendommen, kan en ikke si at fradelingen går ut over eiendommens avkastningsevne. Fra landbruksmyndighetene har en også på generelt grunnlag en positiv holdning til fradeling av boligtomter.

I og med at arealet fortsatt skal brukes til beite, kan det tenkes drifts- og miljømessige ulemper som følge av fradelingen. I og med at tomta søkes fradelt, må den betraktes som en fritt omsettelig boligtomt, som når som helst kan omsettes på det frie marked.

Boligen benevnes som "kårhus", i forbindelse med at eiendommen overdras til sønnen. Det oppgis at det planlegges å tinglyse en servitutt (heftelse) på eiendommen som sier at eieren på gården skal ha forkjøpsrett dersom boligen selges utenfor familien. Normal forkjøpsrett sier at den som har forkjøpsretten skal få tilbud om å kjøpe eiendommen til en pris som er lik høyeste bud. I praksis har en slik servitutt begrenset verdi for en landbrukseiendom, som sjelden har økonomiske ressurser til å kjøpe en boligeiendom til markedspris. For å gjøre servitutten mer realistisk/realiserbar, kan man i stedet for gården eller i tillegg til gården, gi en slik forkjøpsrett til nærmeste familie, f. eks. ut fra kretsen som har odelsrett på eiendommen.

Under noe tvil, godkjennes delingen med denne forutsetningen, og på vilkår av at delingen også godkjennes etter plan- og bygningsloven.

I henhold til vedtak om delegasjon i Bjugn kommunestyre 27.09.04 og i Ørland kommunestyre 07.10.04, fatter administrasjonen følgende

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Fosen landbruk, avd. Ørland/Bjugn fradeling av en boligtomt på ca. 1 dekar fra gnr. 78, bnr. 17 på følgende vilkår:

- delingen må også godkjennes etter plan- og bygningsloven.
- det må tinglyses en heftelse på eiendommen, som sier at gårdens eier og nærmeste familie av gårdens eier har forkjøpsrett på boligtomta.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker.

Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.

Med hilsen

Trond Langseth
saksbehandler