

Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn

Trine Beate Standahl

7140 OPPHAUG

Dato: 08.12.2010

Delingssak - 1621/76/34 - Standahl Trine Beate. Behandling etter jordloven

Saksnr.: 2010/2826
Eiendom.: 1621 Gnr: 76, Bnr: 34
Vedtak nr.: 10/51
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Trine Standahl søker på delingsskjema datert 30.07.2010 som fradeling av tomt som per i dag består av tidligere Innstrand skole. Det er planlagt nytt bygg på tomten, og skolen planlegges demontert og flyttet til annet sted. Det er søkt om en tomt på ca. 1000 m².

"Innstrandskolen" planlegges flyttet til "Myråkran" - gnr. 76, bnr. 68 - som eies av Turid Innstrand og Tor Olaussen. Her skal bygget restaureres og i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig fasadeløsning.

Landbrukseiendommen har et totalareal på ca. 118 dekar, av dette er ca. 112 dekar fulldyrka jord.

Delingen ble godkjent av Planutvalget 16.11.2010, på vilkår av at delingen også blir godkjent av landbruksmyndighetene. Saken er i ettertid også sendt Statens vegvesen, som ikke må ha merknader til fradelingen.

Rettslig utgangspunkt, deling jordloven §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:

Eksisterende bygg med tomteareal opptar ca. 700 m². En tomt på 1 dekar vil derfor legge beslag på 300 m² jord som i dag er fulldyrka. Dette er ikke mye isolert sett, men det skal ikke mye til for å kunne si at delingen reduserer avkastningsmulighetene på landbrukseiendommen.

Det andre kriteriet for å kunne tillate deling etter jordloven er at det må foreligge samfunnsinteresser av stor vekt. Delingen har indirekte sammenheng med at Innstrand skole tas vare på, og kulturvernmyndigheten Fylkeskommunen "ser helst" at bygget blir bevart. Det er altså samfunnsinteresser inne i bildet, men disse kan nok ikke tillegges "stor vekt" (kfr. Rettslig utgangspunkt).

En kan også si at det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper som følge av delingen, i og med at tomte på 2 sider vil grense til fulldyrka mark. Men i og med at det er en bolig like ved fra før, og at de arronderingsmessige endringene ikke er verdt å nevne, vil de evt. ulempene i hovedsak påligge beboerne av boligen, i form av støv, støy og lukt fra landbruket. For landbruket kan det ikke påregnes drifts- og miljømessige ulemper av særlig tyngde og omfang.

Det er en etablert adkomstvei ved tomte. Selv om lesing av lovteksten normalt sett ville gitt et motsatt utfall, gjør det spesielle ved denne saken at administrasjonen - under noe tvil - mener at denne delingen kan godkjennes. Det er tross alt en bygning på arealet fra før, og denne bygningen blir flyttet og tatt vare på dersom delingen godkjennes. Ellers vil den trolig forfalle.

Størrelsen på tomte på inntil 1 dekar er OK, i og med at normal byggeavstand fra vei faktisk er 50 meter - det må uansett en dispensasjon til for å kunne bygge.

Saksområdet er delegert til Fosen Landbruk avd. Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn fradeling av boligtomt på inntil 1,0 dekar fra gnr. 76, bnr. 34 i Ørland. Dette på følgende vilkår:

- Vegvesenet må godkjenne utvidet bruk av avkjørsel
- Innstrand gamle skole må flyttes som forutsatt.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Trond Langseth
saksbehandler

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.