

Enhet landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Einar K. Audal

7167 VALLERSUND

Dato: 30.06.2011

Einar Kristian Audal - deling av grunneiendom. Ny behandling

Saksnr.: 2009/1851
Eiendom.: 1627 Gnr: 81, Bnr: 55
Vedtak nr.: 11/22
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Einar K. Audal søker om deling av gnr. 81, bnr. 55 i Bjugn - søknad datert 06.04.2011. Det søkes om fradeling av tunet med en tomt på ca. 16 dekar. Resten av eiendommen ønsker søker å beholde selv.

Eiendommen har et totalareal på ca. 85 dekar, av dette er ca. 23 dekar registrert som fulldyrka jord. Det er også 17-18 dekar registrert som produktiv skog.

Det ble søkt om tilsvarende fradeling i 2009. Følgende vedtak ble fattet etter jordloven 26.06.2009:

Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Fosen landbruk, avd. Ørland/Bjugn fradeling av en eiendomstomt på 15-16 dekar fra gnr. 81, bnr. 55 på følgende vilkår:

- 1. En parsell på ca. 5 dekar med fulldyrka mark nord på parsell 1, og hele parsell 2, må selges til gnr. 81, bnr. 17.**
- 2. Delingen må godkjennes etter plan- og bygningsloven**

Vilkåret om at hele resteiendommen må selges til naboen var i overensstemmelse med søknaden. Senere ble delingssøknaden trukket, da eierne hadde besluttet å selge eiendommen samlet.

Eierne har nå søkt om deling på nytt. Denne gangen ønsker de å beholde resteiendommen selv. Bjugn kommune har behandlet saken, og fattet følgende vedtak:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk gir i henhold til delegert myndighet og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjon fra lovens § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, for fradeling av parsell som omsøkt. Fradelingen må imidlertid også omfatte landbruksarealene nord for eiendommens tun slik landbruksmyndighetene har vedtatt.

Det er i kommunens orienteringsbrev til søker også vist til landbruksmyndighetenes vedtak i 2009.

Vurdering:

Vedtaket etter plan- og bygningsloven sier ikke noe om hvorvidt eier kan sitte igjen med resteiendommen. Dette er imidlertid en vurdering som ligger til landbruksmyndighetene, og behandlingen etter jordloven. Kommunen har ved behandlingen etter plan- og bygningsloven vist til gjeldende vedtak etter jordloven, som sier at resteiendommen må selges til nærmeste nabo.

Vilkåret om salg av resteiendommen til nabobruk som ble satt ved behandlingen i 2009 er ufravikelig i dette tilfellet, der det ble innvilget fradeling av et tun med 4-5 dekar dyrka mark. For å kunne tillate en slik deling, må det i henhold til jordlovens § 12 foreligge samfunnsinteresser av stor vekt. Ut fra praksis kan en slik deling tillates når resteiendommen - med noe dyrka mark - selges til nabo som grenser til eiendommen. En vil således ha en rasjonaliseringsgevinst (og trolig en miljøgevinst), noe som er en samfunnsmessig interesse av forholdsvis stor vekt.

Kravet om salg av resteiendommen i denne saken ser en fra administrasjonens side på som absolutt. Man kan si det slik at man fra samfunnets side vil ha noe tilbake for å tillate fradeling av en eiendom som er betydelig større og med mer dyrka jord enn det som er normalt.

Det søkes nå om å få fradele tunet uten å selge resteiendommen. Søknaden om deling bør da avslås.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12, avslår Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn søknad om fradeling av tun på gnr. 81, bnr. 55 i Bjugn.

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.

Merknad:

Dersom vedtaket blir påklaget, vil saken bli tatt opp til klagebehandling i Ørland/Bjugn landbruksnemnd i møte 7. september. Landbruksnemnda kan omgjøre vedtaket, og godkjenne delingen. Dersom vedtaket om avslag blir opprettholdt, går saken videre til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til klagebehandling.