

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Trond Langseth**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Roger Solem - Fradeling av kårbolig - 1621/65/2

Vedlegg:

- 1 Rekvisisjon av kartforretning / Deling av grunneiendom - 1621/65/2
- 2 Situasjonsskart

Sakens bakgrunn og innhold

Roger Solem søker om fradeling av bolig nr. 2 på gnr. 65, bnr. 2 ved Flatneset/Grande i Ørland kommune, med en tomt på ca. 2500 m².

Eiendommen har et totalareal på ca. 257 dekar, derav 246 dekar fulldyrka mark. Driften er kornproduksjon, uten husdyr.

Boligen ble oppført i 1981/82. Den har egen garasje, og felles transport- og parkeringsareal med driftsbygningen like ved. Denne delen av driftsbygningen fungerer som garasje/redskapshus, med porter mot dette fellesarealet.

I henhold til kartskissen som ligger ved søknaden, skal grensene for boligen som søkes fradelt gå helt inntil driftsbygningen.

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 12:

Eiendom med dyrka mark kan ikke deles uten samtykke fra jordlovsmyndigheten (kommunen). Kommunen kan gi samtykke til deling dersom det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt, eller deling ikke går ut over eiendommens avkastningsevne. Det skal i tillegg vurderes om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, og tas hensyn til kulturlandskapet og planer for arealbruken.

Administrasjonens vurdering

Selv om husdyrholdet på eiendommen er lagt ned, er det ikke tvil om at omsøkte fradeling kan medføre betydelige driftsmessige ulemper for framtidig drift på gården. En bolig som fradeles er pr. definisjon fritt omsettelig. Omsøkte deling bør ikke godkjennes.

En har vurdert ulike muligheter for likevel å kunne godkjenne en fradeling av boligen. Det er imidlertid vanskelig å løse dette med å trekke en grense nærmere kårboligen, i og med at avstanden bare er noen meter fra det arealet som naturlig hører til huset og veggen på driftsbygningen.

Dersom den sørlige fløyen på driftsbygningen ikke hadde vært der, hadde det stilt seg annerledes. Det kunne gjort saken lettere dersom portene på denne fløyen hadde vært flyttet til andre siden, bort fra tunet. Likevel, det vil være vanskelig å kjøre forbi gårdsplassen foran kårboligen med traktorer etc. bl. a. for å fylle diesel i pumpehuset sør for driftsbygningen.

Selv om ikke personlige og økonomiske forhold skal tillegges vekt i slike saker, er det en forholdsvis inngripende handling å nekte fradeling av en bolig til en verdi av et par millioner (hvis fradelt). Fradelingen skal her skje innen familien. En løsning kan kanskje være å godkjenne delingen, men stille som vilkår at eiendommen ikke er omsettelig utenom nærmeste familie. Dette vil da måtte tinglyses som en servitutt i grunnboka.

Lederens innstilling

Innstilling i saken legges fram i møtet, etter befaring.