



Svein Olav Ulset
Hovdev. 2A
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
11762/2015/1621/67/1/KETKVA

Dato
21.10.2015

**DELINGSSAK - 1621/67/1 - ULSET SVEIN OLAV. BEHANDLING ETTER
JORDLOVEN.**

Saksnr.: 2015/1234
Eiendom.: 1621 Gnr: 67 Bnr: 1
Vedtak nr.: 15/97
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

I søknad datert 10.07.2015 søker Svein Olav Ulset om samtykke til fradeling av boligtomt på 0,9 daa fra landbrukseiendommen Brekstad Gård gnr 67 bnr 1 i Ørland. Tomta skal benyttes til oppføring av bolig i forbindelse med generasjonsskifte og salg av gårdsbruket til datter med familie.

Den omsøkte parsellen ligger langs Hovdevegen mellom eksisterende boligbebyggelse slik det framgår av vedlagt kart.

Landbrukseiendommen Brekstad Gård er på totalt 389 da, fordelt på 204 daa fulldyrka jord, 23 daa innmarksbeite og 162 daa anna areal. Eiendommen har god arrondering og ligger svært sentrumsnært. Arealene er for tiden bortleid til nabobruk.

Den omsøkte parsellen på 0,9 daa består av fulldyrkajord. Parsellen ligger inneklemt mellom to bolighus og Hovdevegen. Dette gjør at parsellen er vanskelig å drive rasjonelt med dagens landbruksutstyr. Adkomst til tomte planlegges felles med naboeiendommen mot sør.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel i LNFR-sone. Det må da søkes dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord.*

§12: *Deling.*

Naturmangfoldloven

§ 8. *Kunnskapsgrunnlaget.*

§ 9. *Føre-var-prinsippet.*

§ 10. *Økosystemtilnærming og samlet belastning.*

§ 11. *Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.*

§ 12. *Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.*

Vurdering:

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

Det kan være fare for driftsmessige ulemper i form av økt nærhet og press fra bebyggelse ved å legge ny bolig inntil dyrka og dyrkbar mark. Det er generelt vanskelig å unngå dette i Ørland på grunn av stor andel dyrka mark i kommunen. I dette tilfellet bedres imidlertid arronderingen fordi fradelinga fører til rette kantsoner.

Det er positivt at neste generasjon ønsker å overta bruket og har planer om videre drift. Fradelinga er et ledd i tilrettelegginga for å få nye eiere inn på gården. Gården har stor bygningsmasse i god stand, men våningshuset har kun en boenhet. Nye eiere er i gang med å vurdere framtidige muligheter for drift av eiendommen.

Den omsøkte fradelingen vurderes derfor, på tross av avgang av 0,9 daa dyrkajord, som forsvarlig ut fra hensynet til den framtidige avkastningen som landbrukseiendommen med nye eiere kan gi. Fradelingen vurderes ikke å gi økte påregnelige miljømessige ulemper fordi det allerede er bebyggelse i området og arronderinga av dyrkajorda forenkles som følge av fradelinga.

Søknaden er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Vi vurderer det likevel som positivt at fradelinga godkjennes og at en dermed tilrettelegger for generasjonsskifte på bruket.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 9 gir landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til omdisponering av 0,9 daa dyrkajord til boligformål fra eiendommen Brekstad Gård gnr 67 bnr 1 i Ørland.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til omsøkt fradeling av 0,9 daa dyrkajord til boligformål fra eiendommen Brekstad Gård gnr 67 bnr 1 i Ørland.

Til orientering:

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, f.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.

Med hilsen

Ketil Kvam
saksbehandler

Vedlegg:

- 1 Situasjonskart
- 2 Søknad om deling av grunneiendom - 1621/67/1 - Svein Olav Ulset
- 3 Kart - 1621/67/1 - Ulset Svein Olav.

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.