

Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn

Audbjørn Dahl
Grøtan
7140 Opphaug

Delingssak - gnr 80 bnr 2 Grøtan - Audbjørn Dahl - Ørland kommune

Saksnr.: 2006/204
Eiendom.: Gnr: , Bnr:
Vedtak nr.: 06/2
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om deling, datert 05.12.05. Det søkes om fradeling av en boligeiendom på ca. 13 dekar i forbindelse med salg av resteiendommen på ca. 93 dekar. Av dette skal 15 dekar tillegges gnr. 80, bnr. 3 og 78 dekar tillegges gnr. 77, bnr. 2.

Omsøkte areal ligger i LNF-sone 2 i kommuneplanens arealdel. Innenfor disse områdene kan det tillates spredt boligbygging på bestemte vilkår.

Grensen mot dyrka mark/resteiendom i sørøst går fra sørlig grensepunkt på eiendom mot nordvest (gnr. 80, bnr. 65), sørvestover til like sørøst for gml./eksisterende driftsvei. Eiendommen er målt til ca. 13 dekar på kart, derav ca. 7 dekar dyrka mark. Eiendommen er bebyggt med våningshus og diverse driftsbygninger.

Saken må også behandles etter plan- og bygningsloven.

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen og deler av sameie. 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:

Det er en stor boligeiendom som søkes fradelt. Eiendommen skal også benyttes i næringsøyemed, til lagring av maskiner og redskaper. Søker har behov for noe mer areal til dette formålet.

Delingen må ses i sammenheng med avhending av gnr. 69, bnr. 44 og 83 i Ørland (del av driftsenheten 80/2) og resteiendommen gnr. 82, bnr. 21 i Ørland etter fradeling av eiendomstomt.

Begge disse to delingene har medført driftsmessig gode løsninger. Det samme er tilfellet i herværende sak - begge kjøperne grenser til arealet de kjøper, og avgrensning/arrondering er god. God bruksrasjonalisering er en samfunnsinteresse av stor vekt. Det kan da aksepteres fradeling av forholdsvis store tomter, forutsatt at det er en fornuftig grunn til dette, og god arrondering.

Det er flere delingssaker som er behandlet i landbruksnemnda, hvor det ble "holdt igjen" forholdsvis store tomter, med dyrka areal. En si at det er etablert en forvaltningspraksis som tilsier at denne saken ikke er spesielt problematisk. En kan nevne en sak av prinsipiell betydning som ble behandlet av landbruksnemdna 15.12.04: Det ble fradelt en tomt på 23 dekar med 19 dekar forholdsvis velarrondert dyrkamark av god kvalitet i forbindelse med salg av resteiendommen. Selger hadde ingen spesielle planer for eiendommen, og ville fortsette å leie bort dyrkajorda til erverver.

Arronderingsmessig og driftsmessige er denne løsningen totalt sett god. Det et eiendommen ligger i LNF-sone 2 teller positivt, men er ikke avgjørende.

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 eiendomstomt på ca. 13 dekar fra gnr. 80, bnr. 2 i Ørland på følgende vilkår:

- **resteiendommen må selges som tilleggsjord til aktive nabobruk**
- **delingen må godkjennes etter plan- og bygningsloven.**

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Ketil Kvam
virksomhetsleder

Trond Langseth
saksbehandler

Kopi til:

Steinar Døsvik
Arnfinn Reitan

7140 Opphaug
7140 Opphaug