

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Søknad om fradeling av våningshus, jordlovssak - 1627/68/9 - Olden Oddmund

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling av areal - 1627/68/9
- 2 Gårdskart - 1627/68/9 - Olden Oddmund
- 3 Kjøpekontrakt og skjøte - 1627/68/9

Sakens bakgrunn og innhold

Oddmund Olden søkte 31.08.2015 om samtykke til fradeling av våningshuset på sin landbrukseiendom "Øvergården", gnr 68, bnr 9, i Olden i Bjugn. Med grunnareal for hus og hage er arealet som søkes fradelt på til sammen ca. 0,3 daa. Våningshuset med tomt skal overtas av Oddmund Oldens søstersønn, Frode Olden, hvis fradeling tillates. Han er nå bosatt på Heimdal. Frode Olden har bodd i våningshuset i deler av oppveksten. Huset er tenkt brukt til fritidshus.

Eiendommen "Øvergården", gnr 68 bnr 9, er på totalt 2 355 daa, fordelt på 42 daa fulldyrka jord, 0 daa innmarksbeite, 874 daa produktiv skog og 1 439 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid. Selger har drevet i skogen.

Naboene, Hege og Ole Jonny Olden, er i ferd med å overta eiendommen "Øvergården" for å drive den sammen med sin landbrukseiendom "Lund", gnr 68, bnr 10. Deres eiendom har et totalareal på 872 daa og et dyrkaareal på 112 daa. De har bygd nytt fjøs og driver med kjøttfe og sau. De har opplyst at de med tiden ønsker å bruke bygningene på "Øvergården" i tilleggsnæring til egen gård. De har også flere barn som ønsker å bosette seg i området.

Det omsøkte våningshuset ble bygd under 1. verdenskrig, og er i delvis dårlig forfatning. Dette skyldes vannlekkasjer på taket og ved et av vinduene i andre etasje. Huset er et toetasjes "funkishus" med et grunnareal på ca. 70 m². Det har vært lite vedlikehold på huset i en lengre periode.

Avlingsveien på "Øvergården" går i en sving tett forbi utgangsdøra på våningshuset som tenkes fradelt. Her er det en forholdsvis trang passasje mellom det omsøkte våningshuset, et lite stabbur og fjøset på gården. Oddmund Olden bor på en utskilt tomt på vestre del av tunet. Arealet og våningshuset, som søkes fradelt, ligger mellom denne tomten og fjøset. Avlingsveien forbi våningshuset går fram til et jorde på ca. 22 daa. Ved f.eks. gjødseltransport er det mest gunstig å bruke denne avlingsveien, da en

kan kjøre nedover jordet med fulle lass. På grunn av hellingen på jordstykket er det mindre gunstig å kjøre i motsatt retning. (Det er mulig å komme fram til det samme jordstykket fra en vei som går ned mot sjøen. Denne løsningen er imidlertid ikke så god i forhold til hellingen på jordet.)

Oddmund Oldens søsken, Arne A. og Gerd, har en rett til våningshuset med hage for seg og sine barn (Se punkt 4 i vedlagt kjøpekontrakt). Denne rettigheten er tinglyst i forbindelse med salg av eiendommen til Oddmund Olden i 1973. I følge opplysninger fra Ole Jonny Olden har advokat vært kontaktet for å vurdere en sletting av rettighetene til våningshuset. Svaret på dette var at en sletting måtte gjøres i overenstemmelse mellom partene. I følge Oddmund og Ole Jonny Olden har de også tilbudt hyttetomt i Olden mot sletting av retten til våningshuset.

Vi har fått en vurdering fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag om at dette er en privatrettslig sak, som ikke skal tillegges avgjørende vekt i forbindelse med behandling etter jordloven.

Det omsøkte arealet i Olden er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 12 Deling: Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven

§ 8. – 12

Folkehelsevurdering

Bortsett fra de involverte parter har saken liten innvirkning på folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

Saken er spesiell i forhold til at rettigheter til våningshus og hage er beskrevet i kjøpekontrakt fra 1973. Vi støtter oss til fylkesmannens vurdering og legger ikke avgjørende vekt på disse rettighetene ved behandling etter jordloven.

Plasseringen av våningshuset er ugunstig i forhold til drift av eiendommen. Det er stor sannsynlighet for at det vil oppstå driftsmessige ulemper ved at det etableres en fritidseiendom midt i tunet. Det kan oppstå uenigheter ved "skitkjøring" og onnearbeid på forskjellige tidspunkt. Det samme kan skje ved bruk av fjøset til ulike formål. En framtidig fritidseiendom her kan legge sterke begrensinger for bruk av tunet og arealene rundt i framtida.

Våningshuset som søkes fradelt har vært utsatt for vannskader i lengre tid. Dette kan ha ført til at det er utviklet sopp og mugg i huset. En må anta at det vil medføre store kostnader å få restaurert et slikt bygg.

Den omsøkte fradelingen vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til landbruksdrifta i nærområdet.

Det må vurderes om det er alternative måter å løse denne saken på for eksempel ved at rettigheten til våningshuset avløses mot tilbud om hyttetomt eller andre motytelser.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn søknad om fradeling av våningshus og hage til fritidsformål fra landbrukseiendommen "Øvergården", gnr 68 bnr 9 i Bjugn kommune.

Bakgrunn for avslaget:

Fra et landbruksfaglig ståsted er det ulemper for drift av landbrukseiendommene "Øvergården" sammen med "Lund" hvis det etableres en fritidseiendom midt i tunet på "Øvergården".