

## Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Jan Olav Grøttan

7166 TARVA

Dato: 20.09.2013

### Jan Olav Grøttan - Deling av grunneiendom - gnr.1, bnr. 28, behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2013/2468  
Eiendom.: 1627 Gnr: 1, Bnr: 28  
Vedtak nr.: 13/32  
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg: - Søknad  
- Situasjonkart  
- Kartskisse etter befaring den 15. august.

#### Saksopplysninger:

Jan Olav Grøttan søker 13.08.2013 om samtykke til fradeling av kårbolig med ca 1,5 daa stor tomt fra sin landbrukseiendom "Nordvika" gnr 1 bnr 28 på Tarva i Bjugn. Kårboligen skal benyttes av eiernes bror Oddmund til framtidig bolig.  
Arealet som søkes fradelt er delvis opparbeidet hage pluss bergareal på sørsida av kårboligen.

Kårboligen er et av tre beboelseshus på tunet. I tillegg fins eierens egen bolig og et gammelt våningshus som ligger tett ved sauefjøset. Det eldste bolighuset disponeres som fritidshus av slektninger.

Bosettingen på Tarva har vært preget av fraflytting. Det er viktig for opprettholdelse av ferjetilbud mm., at folketallet ikke går ytterligere ned.

Det omsøkte arealet er utlagt som landbruksområde i reguleringsplan for Havna - Sørstø, Tarva. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal til boligformål.

Eiendommen "Nordvika" 1/28 er på totalt 350 daa, fordelt på 27 daa fulldyrka jord, 145 daa innmarksbeite, 0 daa produktiv skog og 178 daa annet areal. Det drives med sau på eiendommen.

## **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 leggast 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 leggast 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.

### **Vurdering:**

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

Den foreslåtte tomtestørrelsen er stor i forhold til det som er praktisk gjennomførbart i dette tilfellet. Det er viktig at ikke tomte blir så stor at den binder opp mulighetene for bygging av nye driftsbygninger på bruket og adkomst til disse. Etter befaring fra landbrukskontoret den 15. august ble vedlagt skisse for tomt inntegnet. Denne tomte var på kartet målt til 890 kvadratmeter og kan være en passende størrelse.

Det kan tenkes å gi noen ulemper for drift av landbrukseiendommen å få utskilt bebyggelse i tunet. Disse ulempene vurderes som små i forhold til fordelene med å få bosetting på øya.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes i liten grad av den omsøkte fradelingen.

Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Vi vurderer imidlertid at hensynet til bosetting på Tarva gjør at fradeling bør kunne tillates.

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

#### **VEDTAK:**

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av kårbolig med inntil 1 daa stor tomt fra landbrukseiendommen "Nordvika" gnr 1 bnr 28 i Bjugn.

Det forutsettes at tomta ikke blir større en nødvendig, og at den ikke blir til hinder for adkomstvei fram til sauefjøset på Nordvika.

**NB! 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 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.*

Med hilsen

Edmar Bakøy  
saksbehandler

Kopi til:  
Oddmund Grøttan

7165 OKSVOLL

### **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.