

Asmund Olav Slette

Oldveien 304  
7168 Lysøysundet

Deres ref.

Vår ref.

Dato

3457/2020/68/11/PETROD

04.02.2020

## **TILLATELSE TIL FRADELING AV VÅNINGSHUS- SLETTE ANITA H. OG ASMUND - 68/11 - BEHANDLING ETTER JORDLOVEN.**

### **Delegert sak nr.: 20/4**

Asmund O. og Anita H. Slette søker i søknad datert 03.12.2019 om tillatelse til fradeling av et våningshus med tomt på inntil 1,2 daa (senere endret til 1,573 daa jmf. endret kart) fra sin landbrukseiendom "Romsgården" gnr 68, bnr 11 i Ørland.

Årsaken til at det søkes om fradeling oppgis å være finansiering av renovering av våningshuset som ledd i framtidig generasjonsskifte på eiendommen. Det er søkt om midlertidig fradeling i 15 år.

I samme sak foreslås det å tilføye tomteeiendommen bnr 68, gnr 32 på 2,2 daa til eiendommen Romsgården. Eierne Anita og Asmund Slette bor på denne tomten i en nylig restaurert bolig. Dette medfører at hovedeiendommen ikke blir uten våningshus eller får redusert sitt areal som følge av fradelingen.

Eiendommen "Romsgården" gnr 68, bnr 11 er en større skogbrukseiendom med oppgitt totalareal på 5789 daa, derav 2729 daa produktiv skog, 47 daa dyrkajord, 4 daa innmarksbeite og 3009 daa anna areal. Deler av skogen inngår i Hildremsvatnet barskogreservat. Skogsdrift og vedproduksjon er hovednæring på bruket. I tillegg drives det med sau.

Dagens tun på "Romsgården", med våningshuset som søkes fradelt, består i tillegg av en eldre driftsbygning i 2 etasjer. Denne brukes til lager for ved pluss at sauene har mulighet for å gå inn i kjelleretasjen. Tomteeiendommen gnr 68, bnr 32 grenser mot landbrukseiendommen der bygningsmassen for vedproduksjonen ligger. Veggen i eiendomsgrensa som på kartet går mellom ved-hallen og hustomten er nå lagt på østsiden av husa slik at boligen på gnr 68, bnr 32 og vedhallen på gnr 68, bnr 11 nå danner et tun uten gjennomgangstrafikk.

## **Rettslig utgangspunkt:**

### **Jordloven**

#### **§12: Deling**

Deling av eignedom 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 eignedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eignedom meiner ein òg rettar som ligg til eignedomen 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 eignedom har fleire registernemningar når eignedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønns må reknast som ei driftseining.

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

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 og naturmangfoldlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.*

Saken vurderes som en permanent fradeling, og hensynet til finansielle forhold tillegges liten vekt. Søknad om fradeling av et våningshus på en landbrukseiendom anses vanligvis å være svært ukurant. I og med at dette er en landbrukseiendom der en vesentlig del av inntekten fra eiendommen kommer fra vedproduksjon er det naturlig at tunet ligger ved ved-hallen. Boligtomt gnr 68, bnr 32 vil med denne løsningen danne et nytt formålstjenlig tun på "Romsgården". Vår vurdering er at søknaden om fradeling i dette tilfellet kan imøtekommes. Vi ser også positivt på at det legges til rette for et framtidig generasjonsskifte.

Det er viktig at landbrukseiendommen beholder veirett rundt det gamle fjøset da dette brukes i drifta av eiendommen. Med denne forutsetningen vurderes delingen ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Hensynet til kulturlandskapet vil påvirkes positivt når det gamle våningshuset restaureres.

Spørsmål om det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet er vurdert i forbindelse med behandling etter Plan- og Bygningsloven.

#### **Vedtak:**

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland omsøkt deling av eiendommen "Romsgården" gnr 68, bnr 11 i Ørland kommune. Delingen gjelder det gamle våningshuset med et areal på inntil 1,6 daa.

Forutsetninger:

- Boligtomta gnr 68, bnr 32 sammenføres med gnr 68, bnr 11 og får status som eiendommens våningshus.
- Landbrukseiendommen må sikres tinglyst rett til atkomst over den fradelte eiendommen på veistrekningen som går mellom den gamle driftsbygningen og det gamle våningshuset.

Til orientering:

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. 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.*

#### **Klagerett**

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Med hilsen

Edmar Bakøy  
Landbruksrådgiver  
Ørland kommune

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling - 68/11
- 2 Begrunnelse
- 3 Situasjonsplan
- 4 Gårdskart - 68/11

Kopi til:

Anita Helen Slette Oldveien 304 7168

