

Olga Marie Jakobsen

Ryggaune 14
7140 Opphaug

Deres ref.

Vår ref.
13239/2020/172/7/GEIHAS

Dato
15.06.2020

**SØKNAD OM FRADELING AV 2 BEBYGDE PARSELLER PÅ EIENDOMMEN 172/7.
EIER OLGA JAKOBSEN. BEHANDLING ETTER JORDLOVEN.**

Saksnr.: 2019/166166
Eiendom.: 5057 Gnr: 172, Bnr: 7
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

Vi fikk 25.11.2019 oversendt søknad fra Olga Marie Jakobsen om samtykke til:

- 1) Fradeling av dagens bolig og garasje fra sin landbrukseiendom på Opphaug. Driftsbygningen i tunet søkes ikke fradelt.
- 2) Fradeling av den gamle bebyggelsen tilhørende gårdsbruket (parsell 2 på kart) bestående av bolig og garasje. Bygningene er pt ikke i bruk.

Landbrukseiendommen ligger på Opphaug i Ørland og er på 87 daa totalt, derav 52 daa dyrkajord. Landbruksarealene på eiendommen er bortleid til nabobruk. Like ved tunet ligger boligeiendommen 172/33 tilhørende sønnen Terje Jakobsen. Søknaden kommer som en følge av planlagt eiendomsoverdragelse fra Olga til sønnen Terje.

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 forpakting, 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.

Vurdering:

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

Fradeling av dagens våningshus med garasje vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper. For videre drift av landbruksarealene. Fradelingen vurderes videre som akseptabel på vilkår om at arealene på 172/7 inkl dagens driftsbygning sammenføres med eiendommen 172/33 tilhørende sønnen Terje, som nå skal overta landbruksarealene.

Bygningene på parsell 2 ligger plassert i et hjørne at eiendommen med dyrkajord på 3 sider og trafikkert fylkesveg på den fjerde. Veggen burde vært omlagt, men konkrete planer foreligger ikke pt. I utgangspunktet vil en fradeling som omsøkt bety drifts- og miljømessige ulemper for drifta av jorda på grunn av nærhet og beliggenhet. Men samtidig blir ikke eiendommen uten nødvendig bygningsmasse dersom fradelinga innvilges så lenge det settes vilkår om sammenføring av arealene med boligeiendommen 172/33.

VI konkluderer med at de drifts- og miljømessige ulempene som oppstår som følge av fradelingen ikke er større enn at søknaden på et jordlovsmessig grunnlag kan innvilges.

Hensynet til kulturlandskapet, det biologiske mangfoldet og folkehelseperspektivet vurderes ikke til å bli påvirket i negativ retning av den omsøkte fradelingen.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av 2 bebygde parseller på eiendommen gnr 172/7 i Ørland kommune med følgende arealer: Dagens bolig og garasje med et areal på inntil 1500m² og gammel bebyggelse med et areal på inntil 800m². Det er et vilkår at arealene på landbrukseiendommen gnr 172/7 sammenføres med tomteeiendommen 172/33, tilhørende Terje Jakobsen.

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.

Klageadgang:

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

Ketil Kvam
Enhetsleder

Vedlegg

- 1 Søknad om oppretting av matrikkelenhet for fradeling av to bebygde parseller fra 172/7
- 2 Erklæring
- 3 Situasjonsplan
- 4 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling fra gnr 72 bnr 7