



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Nils Alvin Hindrum
Arkivsak: 2018/4315
Dato: 25.04.2018

1 161/1, 163/1, 160/7 - kart og areal

Gbnr. 161/ mfl. Hans Eirik Bromstad. Søknad om deling av driftsenhet og søknad om deling av eiendom.

Dispensasjonssak.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir Indre Fosen kommune dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, i forbindelse med at boligen på gbnr. 161/1 fradeles og formålet endres fra landbruk- til boligformål. I tillegg gis det dispensasjon fra kommunens arealplan slik at fjøstomta på eiendommen med nødvendig areal, kan fradeles til næringsformål, samt at Fritun AS kan få omdisponert areal til parkeringsformål.

Med hjemmel i jordlovens § 9 omdisponeres om lag 11 da jord av eiendommen gbnr. 161/1, til bolig- og næringsformål, som omsøkt.

Med hjemmel i jordlovens § 12 fradeles eiendommene gbnr. 161/19 og 160/7 driftsenheten gbnr. 161/1 m.fl, som omsøkt.

Med hjemmel i jordlovens § 12, og plan- og bygningslovens § 26-1, fradeles:

1. En skog- og utmarksteig på om lag 650 dekar som tilleggsareal til Erling Pedersen sin eiendom i Øyan.
2. Jord- og utmark til Aase Mæland:
Fra gbnr. 161/1 48,6 da. herav om lag 46,0 jord og 2,6 da annen utmark.
Fra gbnr. 163/1 91,6 da., herav 75,2 da jord og om lag 16,4 da skog- utmark.

3. Fjøstomt m/ tilleggsareal til Hubakk AS, i alt om lag 19,7 da.
6 da. bebygd areal, om lag 6,5 da. fulldyrka jord og om lag 7,2 da. skog- utmark og annen utmark, hvor 1,7 dekar ligger mellom Råkvågvegen og sjøen.
4. Parkeringsareal til Fritun AS, i alt 1 dekar.
0,2 da annet areal og 0,8 da fulldyrka jord.
5. Boligtomt til eget bruk. I alt om lag 8 dekar. Herav bebygd areal og veg 1,5 da, skog 2 da., beite 0,5 da og jord 4 da.

Oppsummering:

Etter en samlet vurdering vil rådmannen tilrå at søknaden om deling av driftsenheten blir imøtekommet, slik at salg av de ulike parseller og eiendommer kan gjennomføres.

Dessuten at om lag 11 da jord omdisponeres til bolig- og næringsformål.

Det må i den forbindelse gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Rådmannen er kjent med at det er brukt mye tid og ressurser for å komme fram til denne løsningen hva gjelder fradeling og salg av de ulike eiendommer og parseller.

Det ideelle hadde vært om større deler av eiendommen/driftsenheten hadde blitt tillagt aktive gårdsbruk, men saken slik den framlegges er det beste som kunne oppnås.

Hans Erik Bromstad blir «sittende» igjen med et relativt stort areal skog- og annen utmark.

Dette er areal som har svært liten avkastningsevne, og ingen har vist interesse for å kjøpe.

For øvrig har Bromstad to ulike reguleringsplaner for hytte felt innenfor de områder som han fortsatt vil eie, og forhåpentligvis på sikt, kan dra nytte av.

Saksutredning

Bakgrunn for saken:

Hans Eirik Bromstad har avvirket husdyrholdet på sin eiendom, og har i den forbindelse til hensikt å selge fjøset med tilhørende tomt. I tillegg skal jorda selges til aktiv husdyrbruker i området. En skogteig på 650 dekar ved Øyan selges i sin helhet til tilgrensende nabo.

Fritun SA i Husbysjøen ønsker å få kjøpt en parsell på om lag 1 dekar til parkeringsplass.

I tillegg ønsker søkeren å få fradelt tomt til egen bolig.

Saksdokumenter:

Delingssøknad.

Kopi av kjøpekontrakt med Hubakk AS, gjelder fjøstomt. Samlet areal på om lag 20 dekar.

Kopi av kontrakt med Erling Pedersen, gjelder en skog- utmarksteig på 650,4 dekar.

Kopi av kjøpekontrakt med Aase Mæland. Gjelder dyrkajorda på eiendommen, samt noe utmark.

Kopi av kjøpekontrakt med Fritun SA.

Gårdskart over hele eiendommen.

Kart over tun, fjøstomt og parkeringsplass.

Kart over jorda, to stk.

Kart over skogteig

Lovgrunnlag:

Jordloven: § 9 og 12.

Plan- og bygningsloven: §§ 19-2 og 26-1.

Vurderingsgrunnlag:

Rundskriv M-1/2013.

Eiendommen:

I følge gårdskart har eiendommen dette arealgrunnlag:

Fulldyrka jord:	128,9 da.		
Beite:	10,5 da.	Sum jord:	139,4 da.
Skog. Bonitet H:	28,7 da.		
Bonitet M:	190,4 da.		
Bonitet L:	285,1 da.		
Uproduktiv skog:	353,3 da.	Sum skog:	857,5 da.
Myr:	157,9 da.		
Annen fastmark:	358,1 da.	Sum	516,0 da.
Bebygd areal, veger m.m	15,1 da.		
Sum eiendommen:			<u>1.528,0 da.</u>

Driftsenheten består av disse eiendommene:

Gbnr. 161/1 er to teiger: en teig der bebyggelsen ligger, samt en teig ved Øyan.

Gbnr. 163/1 er en teig nord-vest for Djupvikbukta.

Gbnr. 161/19 er en ikke kartfesta skogteig på om lag 15-20 da., ved Øyan. Fradelt 161/1 i 1951.

Gbnr. 160/7 er en egen eiendom på 13,8 dekar, herav 10,4 da fulldyrka jord.

Parseller som søkes fradelt:

1. Skog-utmarksteig til Erling Pedersen: 650,4 da. Del av gbnr. 161/1.
I tillegg selges gbnr. 161/19, en skogteig ved Øyan, som ikke er kartfesta.
2. Jord- og utmark til Aase Mæland:
Fra gbnr. 161/1 48,6 da. herav om lag 46,0 jord og 2,6 da annen utmark.
Fra gbnr. 163/1 91,6 da., herav 75,2 da jord og om lag 16,4 da skog- utmark.
3. Fjæstomt m/ tilleggsareal til Hubakk AS, i alt om lag 19,7 da.
6 da. bebygd areal, om lag 6,5 da. fulldyrka jord og om lag 7,2 da. skog- utmark og annen utmark, hvor 1,7 dekar ligger mellom Råkvågvegen og sjøen.
4. Parkeringsareal til Fritun AS, i alt 1 dekar.
0,2 da annet areal og 0,8 da fulldyrka jord.
5. Boligtomt til eget bruk. I alt om lag 8 dekar. Herav bebygd areal og veg 1,5 da, skog 2 da., beite 0,5 da og jord 4 da.

Saken er ikke sendt på høring til overordna myndigheter da det snakk om avvikling av en driftsenhet, og regionale og nasjonale interesser ikke blir vesentlig berørt.

Vurdering:

Saken er både utfordrende og kurant i den forstand at det her både er omdisponering av jord til nærings- og boligformål og deling av driftsenhet.

Rådmannen legger til grunn at drifta på gården er lagt ned, og det er et spørsmål om å finne gode løsninger, som både grunneieren og samfunnet kan stå for.

Deling av driftsenheten etter jordlovens § 12 er kurant med hensyn til skogteigen på 650 dekar som selges til Erling Pedersen, samt gbnr. 161/19 som er en matrikulert eiendom.

Gbnr. 160/7 som selges i sin helhet til Aase Mæland er også kurant.

Aase Mæland kjøper for øvrig all jorda på gbnr. 163/1, 75,2 da, og vel 16 da utmark. I tillegg fradeles om lag 46 da jord og 2,6 da utmark av gbnr.161/1 til fordel for Mæland.

Omdisponering av om lag 6,5 da. jord til næringsformål i forbindelse med fjøstomta, er nødvendig for at fjøset kan bli solgt. Kjøperen, Hubakk, driver transportfirma med mange vogntog. For å kunne nyttiggjøre seg fjøset må han ha parkeringsareal i tilstrekkelig grad.

Fritun AS har for lite parkeringsareal. I forbindelse med at eiendommen nå avvikles som egen driftsenhet var det betimelig å få fradelt om lag 0,8 da. jord, for å få økt kapasiteten på parkeringsplasser.

Hans Bromstad bor i egen bolig på eiendommen. Tomt til denne søkes fradelt.

Her må om lag 4 da. svært dårlig jord omdisponeres til boligformål.

Denne jorda kan bli beitet under gode værforhold.

Gården har fortsatt det gamle tunet med blant annet bolig for kårfolkene.

Gårdens behov for egen bolig er nå lite påkrevd.

Delingssaker som gjelder deling av driftsenhet og salg av parseller skal alltid vurderes om hvorvidt det gir en driftsmessig god løsning.

I denne saken er dette kriteriet, etter rådmannens oppfatning, relativt godt ivaretatt.