

Anne Kari og Kåre Hellem

Nesveien 311
7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.

6663/2017/1627/11/12/EDMBAK

Dato

01.06.2017

AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV AREAL, ANNE KARI OG KÅRE HELLEM - 11/012.

Saksnr.: 2017/601
Eiendom.: 1627 Gnr: 11, Bnr: 12
Vedtak nr.: 17/19
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Anne Kari og Kåre Hellem søkte 08.03.2017 om samtykke til fradeling/grensejustering av tre bebygde tomteareal. Den ene ligger utenfor regulert område og må behandles som dispensasjonssak.

Det gjelder et tilleggsareal til boligtomt gnr. 11, bnr. 75 eier Idar Hansen. Tomta er ifølge matrikkelen på 1594 m².

Uthus/garasje er oppført utenfor eiendomsgrensen. Det søkes om fradeling av ca. 190 m² for å flytte grensen utenfor garasjen. Tilleggsarealet består av en kantsone mot innmark der det tidligere var fylt åkerstein. Plasseringen av garasjen ligger kloss inntil dyrkamarka.

Søknaden omtaler garasjeen som er oppført utenfor eiendomsgrensa, men er taus om hvordan dette kunne skje. Plasseringen av garasjen er ulovlig, og denne ulovlige plasseringen må rettes. Dette kan rettes ved at tomta utvides slik at garasjen blir innenfor tomtegrensa, eller garasjen kan flyttes eller rives.

Tomtas størrelse er allerede i dag forholdsvis stor, større enn arealbegrensningen i KPA § 9-8.

På den opprinnelige boligtomta er det et tidligere beiteareal på tilsvarende størrelse som ikke er i vesentlig bruk. Det eneste som står der er et røykeri som etter vår vurdering bør være enkelt å flytte.

Landbrukseiendommen "Tøndelstrand" 11/12 er på totalt 180 daa, fordelt på 39 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, 2 daa innmarksbeite, 20 daa produktiv skog og 119 daa annet areal. Eiendommen ligger i et godt jordbruksområde. Dyrkajorda på bruket er leid ut til produksjon av gras.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra landbrukseiendommen.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon.

§ 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 rekvidert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. *(kunnskapsgrunnlaget)*

§ 9. *(føre-var-prinsippet)*

§ 10. *(økosystemtilnærming og samlet belastning)*

§ 11. *(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)*

§ 12. *(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

Vurdering:

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

Den omsøkte fradelingen vurderes ikke som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Det er en driftsmessig ulempe at bygninger plasseres tett inntil dyrka mark.

Ut over dette kan vi ikke se at flytting av grensa ved garasjen gir miljømessige ulemper i forhold til naturmangfold.

En ulovlig plassering av en bygning kan i utgangspunktet ikke gi rett til fradeling av areal for å få større tomt.

Vi mener derfor at saken bør løses ved et «makeskifte». Dette kan gjøres ved at tomte-eiendommen (11/75) avstår et lignende areal i vest som tilsvarer økningen i arealet ved garasjen.

Landbrukskontoret godkjenner at saken løses som en "grensejustering/makeskifte".

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

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av ca 0,19 daa bebygd areal fra landbrukseiendommen "Tøndelstrand" gnr 11, bnr 12 i Bjugn kommune.

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn godkjenner at det sikres eiendomsrett til den omsøkte parsellen ved en "grensejustering/makeskifte" mellom eiendommen "Tøndelstrand" gnr 11, bnr 12 og tomte-eiendommen gnr 11, bnr 75.

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.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tinglysing.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Anne Kari og Kåre Hellem - Landbruksfaglig vurdering for deling av grunneiendom / arealoverføring 11/012
- 2 Anne Kari og Kåre Hellem - Søknad om deling av grunneiendom arealoverføring 11 012
- 3 Kart
- 4 Anne Kari og Kåre Hellem - Tillatelse til tiltak for fradeling og grensejustering 11 012
- 5 Byggemelding 2007

Kopi til:

Bjugn kommune Rådhuset 7160 Bjugn