

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Asmund Slette - fradeling av areal på gnr 68 bnr 11 Romsgården i Bjugn til 3 utleiehytter.

Sakens bakgrunn og innhold:

Asmund Slette eier av Romsgården gnr 68 bnr 11 i Olden i Bjugn søker om tillatelse til fradeling av 3 utleiehytter med tomter. Størrelsen på tomtene er oppgitt til 750 m² for hytte nr 1, 700 m² for hytte nr 2 og 900 m² for hytte nr 3. Hyttene er bygd i 1992 - 1994 og det ble mottatt BU-tilskudd i forbindelse med finansieringen. Hyttene har god standard og har fram til nå vært drevet som tilleggsnæring til gården. Korttidsutleie til turister har imidlertid etter hvert gitt litt for liten inntjening i forhold til arbeidsmengde de seinere årene. Eier vurderer derfor å selge hyttene og bruke fortjenesten til utbygging av sauehold og jordbær dyrking på eiendommen.

De tre hyttene ligger vel 80 meter fra sagbruk/vedproduksjon på bruket. Hyttene bruker adkomstvei forbi sagbruket og vedproduksjonshall. Hyttene ligger inntil et innhegnet område for sau.

Eier opplyser at han ikke har bestemt seg for å selge hyttene men ønsker å få tillatelsen i orden slik at han kan stå fritt til å selge dersom det blir aktuelt.

Utbygging på Ørland hovedflystasjon og mulig ny fiskefôrfabrikk på Valsneset vil sannsynligvis gi en stor etterspørsel på utleiemarkedet de nærmeste årene. Det kan bli utfordrende for entreprenører og tilreisende arbeidere å finne nok overnattingsplass. Utleiehyttene kan i den forbindelse bli etterspurt for mer langsiktig utleie. Langtidsutleie vil gi redusert arbeidsmengde for eierne.

I følge gjeldende kommuneplan som er til revidering er det tillatt å fradele inntil 2 enheter (hyttetomter) i området.

Eiendommen Romsgården har i seinere år kjøpt utmark fra nabobruk og har etter dette forholdsvis store arealresurser. Oversikt i følge gårdskart:

45 daa fulldyrka jord, 9 daa innmarksbeite, 3046 daa produktiv skog, 7130 daa andre arealer til sammen 10230 dekar.

Det drives skogbruk med betydelig vedproduksjon og utbygging av sauehold og jordbærproduksjon. Besetningen av sau har nylig passert 100 dyr.

Rettslig utgangspunkt, deling jordloven §12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen og deler av sameie. Forbudet mot deling gjelder også forpaking, tomtefeste og lignende leie eller bruksrett til del av eiendommen når retten er stiftet for mer enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren (utleieren).

Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

Administrasjonens vurdering:

Saksbehandler er i tvil om det er fornuftig å selge utleiehyttene slik situasjonen er nå. Med framtidig stor etterspørsel etter langsiktig leie av husvære kan bruket gå glipp av vesentlige inntekter hvert år. I så fall er det i følge jordloven ikke tillatt å fradele utleiehyttene. På den andre siden er det forståelig at salg vurderes da dette vil kunne gi tiltrengt kapital for videre utbygging av andre næringer.

Det kan også tenkes at det vil være driftsmessige ulemper med å selge hytter som ligger såpass nære sagbruket. Selveiende hyttenaboer kan legge føringer for når det lar seg gjøre å drive med saging og vedproduksjon. Dersom brukeren er i fast arbeid vil det være aktuelt å holde på i helger og på kveldstid. Da er det fare for at det vil kunne komme klager fra hyttenaboene som gjør at en står mindre fritt til å arbeide når det passer. Dersom utleiehyttene selges vil kjøperne også kunne gjøre innsigelser ved framtidige påbygginger på bygningsmassen ved sagbruket.

BU-tilskudd til oppføring av hyttene ble i sin tid også gitt for å styrke næringsgrunnlaget på eiendommen. Det må imidlertid tas i betraktning at det har gått 20 år siden tilskudd ble innvilget.

Hensynet til kulturlandskapet eller naturmangfoldet påvirkes ikke i nevneverdig grad av den omsøkte fradelingen.

Et alternativ kan være å tillate fradeling av en eller to av hyttene.

Ledens innstilling legges fram etter at det har vært foretatt befarings.