

Enhet Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Mette Feten Graneng og Ole Graneng

7168 LYSØYSUNDET

Dato: 03.01.2013

Gullvika - deling av eiendom - gnr. 73, bnr. 6

Saksnr.: 2012/3386

Eiendom.: 1627 Gnr: 73 , Bnr: 6

Vedtak nr.: 13/2

Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Denne saken involverer flere eiendommer og formålet med erverv/salg er Bjugn kommunes behov for areal i forbindelse med utbygging i Gullvika industriområde. Det er behov for opprydding i eiendomsforholdene slik at det regulerede industriområdet får ett gårds- og bruksnummer.

Det omsøkte arealet dekkes av reguleringsplan 2011/3246, Gullvika industriområde. For å oppnå en god arrondering og klare eiendomsforhold har Bjugn kommune inngått følgende avtaler:

Bjugn kommune kjøper 3.300 m² som søkes fradelt landbrukseiendommen Moen gnr 73, bnr 3, eier Terje Moen; ønskes tillagt gnr 73, bnr 77 (Gullvika industriområde)

Bjugn kommune kjøper 12.800 m² som søkes fradelt landbrukseiendommen Svartviken gnr 73, bnr 6, eiere Mette F. og Ole Graneng; ønskes tillagt gnr 73, bnr 77 (Gullvika industriområde)

Mette F. og Ole Graneng overtar 22.600 m² utmarksareal fra eiendommen Gullvik gnr 73, bnr 5 - overdrager Bjugn kommune.

Fylkesmannen i Sør - Trøndelag har kommentert at reguleringsplan 2011/3246 ikke er ferdig godkjent og anbefaler at kommunen avventer med fradelinger inntil denne er ferdigbehandlet.

Bakgrunnen for at arealene ved Gullvika industriområde ønskes utvidet er at det vurderes uttak av fjell til knusing og utskipping. I etterkant er det mulighet for å bruke området til annen næringsvirksomhet som f.eks. landbasert fiskeoppdrett. I henhold til avtalen skal det settes opp et permanent gjerde mellom landbrukseiendommen Svartviken gnr 73 bnr 6 og industriområdet.

Etter avtale mellom kommunen og Ole og Mette Graneng skal kommunen overta ca 12,8 dekar bergterreng fra Svartviken gnr 73 bnr 6. Eiendommen Svartviken får i bytte fra kommunen et areal på ca. 22,6 dekar skogareal ved Holkeila. Denne skogteigen grenser i øst mot en teig med innmark som tidligere er kjøpt og tillagt eiendommen Svartviken. I gårdskart på internett er denne teigen oppgitt å ha et areal på til sammen 22,6 dekar, derav 16,4 daa høy bonitet og 6,2 daa låg bonitet skogsmark. Det står blandingsskog med mest furu på denne teigen.

Det omsøkte bergarealet som skal fradeles ved Gullvika er i kommuneplanens arealdel (2005) utlagt som LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Ved oppslag i "Naturbasen" er det ikke registrert viktige naturtyper eller spesielle leveområder for dyr eller planter i det området som søkes omdisponert til industri. På oversida av hovedveien er det imidlertid registrert viktige naturtyper og leveområder for sårbare arter i Naturbasen.

I det omsøkte bergområdet er det imidlertid noen jettegryter i fjellet et stykke ovenfor sjøen. Området brukes av vilt bla. har rådyr stier i det aktuelle området.

"Svartviken" 73/6 er på totalt 642 daa, fordelt på 154 daa fulldyrka jord, 3 daa innmarksbeite, 96 daa produktiv skog og 389 daa annet areal. Eiendommen er deltager i en større samdrift med melkeproduksjon.

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 forpakting, 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.

Vurdering:

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

Saken behandles til tross for fylkemannens merknad om at reguleringsplan bør være ferdigbehandlet først. Dette på grunn av tidsaspektet og utredninger for bruk av området.

Bergarealet som søkes fradelt fra Svartviken gnr 73 bnr 6 har liten betydning for landbruksnæring. Grunnavståelsen gir en god arrondering for planlagt næringsaktivitet på Gullvika industriområde gnr 73 bnr 77.

Den omsøkte fradelingen vurderes som et for landbrukseiendommen gunstig bytte av et bergareal mot et litt større areal produktiv skogsmark. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Hensynet til kulturlandskapet bør ivaretas i forbindelse med utvidelsen av industriområdet. Det er i dag noen steingjerder i området. Det hadde harmonert best med et steingjerde i grensa mellom landbrukseiendommen Svartviken og industriområdet.

Saksbehandler har ikke kjennskap til at planlagt fradeling vil ha spesielle negative virkninger i forhold til hensyn som skal vurderes ihht. Naturmangfoldlovens § 8 - 12.

Fagerenget skole har benyttet skogteigen i Holkeila til uteaktiviteter. Dette bør kunne videreføres selv om området overdras til en landbrukseiendom.

Søknaden er ikke i tråd med gjeldende planer for arealbruken i området (gammel kommuneplan). Dette vil bli endret om kort tid når ny kommuneplan blir vedtatt. Vi vurderer det som positivt at det etableres større areal for næringsvirksomhet i Gullvika.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av ca 12,8 daa annet areal fra landbrukseiendommen "Svartviken" gnr 73 bnr 6 i Bjugn som tilleggsareal til næringseiendommen Gullvika industriområde gnr 73 bnr 77 m. fl. som eies av Bjugn kommune.

Det forutsettes at avtalt bytte mot ca. 22,6 dekar skogareal i Holkeila tilhørende eiendommen Guldvik gnr 73 bnr 5 gjennomføres som avtalt mellom partene.

Det settes villkår om at skogteig i Holkeila gnr 73 bnr 5 legges til og drives sammen med Svartviken gnr 73 bnr 6 som en driftsenhet.

Av hensyn til kulturlandskapet anbefales at det settes opp et steingjerde i grensa mellom landbrukseiendommen Svartviken og Gullvika industriområde.

Fradelingen godkjennes under forutsetning av at reguleringsplanen 2011/3246 for Gullvika industriområde godkjennes.

Gebyr for saksbehandling dekkes av Bjugn kommune.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.