

Enhet Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Bjugn kommune
Rådhuset
7160 BJUGN

Dato: 09.01.2013

Gullvika - deling av eiendom - gnr. 73, bnr. 3, 5 og 6

Saksnr.: 2012/3386
Eiendom.: 1627 Gnr: 73, Bnr: 5 Guldvik
Vedtak nr.: 13/5
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 Guldvik 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. I gårdskart på internett er denne teigen oppgitt å ha et areal på til sammen 22,6 dekar, derav 16,4 daa høg bonitet og 6,2 daa låg bonitet skogsmark. Det står blandingsskog med mest furu på denne teigen.

Den omsøkte skogparsellen som skal fradeles kommunens eiendom Guldvik gnr 73 bnr 5 er i kommuneplanens arealdel (2005) utlagt som LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Ved oppslag i "Naturbasen" er det registrert viktige naturtyper og spesielle leveområder for dyr og/eller planter i det området som søkes fradelt eiendommen Guldvik gnr 73 bnr 5.

"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 forpaktning, 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.

Skogteigen som søkes fradelt fra kommunens eiendom Guldvik gnr 73 bnr 5 har liten betydning for kommunes planer i området. Det har større betydning å få utvidet Gullvika industriområde. Grunnavståelsen gir mulighet for en god arrondering for planlagt næringsaktivitet på Gullvika industriområde gnr 73 bnr 77 m fl. Landbrukseiendommen Svartviken gnr 73 bnr 6 som overtar skogteigen vil kunne ha større nytte av arealet enn kommunen.

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

Saksbehandler har ikke kjennskap til at planlagt fradeling vil ha negative virkninger i forhold til hensyn som skal vurderes ihht. Naturmangfoldlovens § 8 - 12. Det har ingen betydning om arealet skifter eier.

Søknaden er i tråd med gjeldende planer for arealbruken i området (gammel kommuneplan). Dette vil heller ikke endres når ny kommuneplan blir vedtatt. Vi vurderer det som positivt at skogteigen tillegges en landbrukseiendom.

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 22,6 daa skogareal fra kommunens eiendom Guldvik, gnr 73 bnr 5, i Bjugn som tilleggsareal til landbrukseiendommen Svartviken gnr 73 bnr 6 som eies av Ole og Mette F. Graneng.

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

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

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.