

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Mari-Ann Lund Fritun

5962 BJORDAL

Dato: 22.10.2013

Mari-Ann Lund Fridtun - fradeling av småbåthavn - gnr. 81, bnr. 22, behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2013/37
Eiendom.: 1627 Gnr: 81 , Bnr: 22
Vedtak nr.: 13/36
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg: - Søknad
- Situasjonsskart

Saksopplysninger:

Mari-Ann Lund Fritun bosatt i Bjordal i Rogaland søker 29.05.2013 om samtykke til fradeling av småbåthavn/fjæregrunn med et areal på ca 1 daa fra sin eiendom "Åsheim" gnr 81 bnr 22 i Vallersund. Arealet benyttes i dag av kjøper Petter Melum til parkering og småbåthavn.

Arealet som søkes fradelt ligger ved Sandnesvågen litt øst for Vallersund samvirkelag. Eiendommen Åsheim vil etter fradelingen fortsatt ha igjen 15 - 20 meter fjæregrunn til eget behov.

Reidar Brattlien eier av tomteeiendommen "Fjordgløtt" gnr 81, bnr 67 har rett til å sette ut småbåt og kloakkledning i fjæra på det aktuelle stedet. Disse rettighetene må ved fradelingen overføres til kjøpers nye parsell.

Petter Melum har de siste årene bygd opp en populær småbåthavn med base i fjæra på eiendommen Åsheim. For å få ryddige eiendomsforhold og trygghet for investeringene han har gjort, ønsker Melum nå å kjøpe arealet.

Tomta har lett adkomst fra fylkesveien som går rett forbi stedet og det er gunstige havneforhold.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som område for "Annen type bebyggelse og anlegg". Småbåthavna er i tråd med dette formålet. Arealet er imidlertid

markert med skravur for "ras og skredfare". Vi går ut fra at det er kvikkleire som er årsaken til dette.

Eiendommen "Åsheim" 81/22 er på totalt 120 daa, fordelt på 10,5 daa fulldyrka jord, 0,5 daa innmarksbeite, 6 daa produktiv skog og 103 daa annet areal. Dyrkajorda på eiendommen er bortleid.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§12 deling : Deling av eiendom 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 eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom 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 eiendom 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 eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom.

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

Vurdering:

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

Den foreslåtte tomte ligger i tettstedet Vallersund. Så langt vi ser, har ikke fradeling av en tomt her noen negativ påvirkning på jordbruk eller naturmangfold. Eiendommen er for liten til at den normalt kan gi noen landbruksinntekt av betydning.

Hensynet til framtidig drift og vedlikehold av småbåthavna gjør at en fradeling virker fornuftig.

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 et ca 1 daa stort strandareal fra eiendommen "Åsheim" gnr 81 bnr 22 i Bjugn. Arealet brukes til småbåthavn.

Det forutsettes:

1. Rettigheter til å ha kloakkledning og "lenning" av småbåt tilhørende Reidar Brattlien (gnr 81 bnr 67) overføres fra Åsheim gnr 81 bnr 22 til kjøpers nye tomteareal ved småbåthavna.
2. Det settes igjen en strandsone på 15 - 20 meter på eiendommen Åsheim øst for småbåthavna.
3. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle problemer med kvikkleire og i forbindelse med at arealet blir godkjent fradelt.

NB! Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk.. F.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

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 tinghysing.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Kopi til:
Petter Melum
Reidar Brattlien

7167 VALLERSUND

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.