

Hegle Åse

Tamshavnveien 39
7300 ORKANGER

Deres ref.

Vår ref.

8689/2017/1627/8/13/EDMBAK

Dato

07.07.2017

LANDBRUKSKONTORET - BEHANDLING AV DELINGSSØKNAD - HEGLE ÅSE - 1627/ 08/013

Saksnr.: 2017/1249
Eiendom.: 1627 Gnr: 8, Bnr: 13
Vedtak nr.: 17/31
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Landbrukskontoret fikk søknad den 14.03.17 om samtykke til fradeling av et ca. 700 kvadratmeter stort tilleggsareal fra eiendommen "Mellomvika" gnr 8, bnr 13, i Bjugn. Arealet skal legges til hyttetomt gnr 8 bnr, 43 som eies av Merete, Line og Stein Ivar Bye. De to første er bosatt i Trondheim og den siste i Belgia.

"Mellomvika" gnr 8, bnr 13 er på totalt 37,8 daa, fordelt på 4,6 daa fulldyrka jord, 2,6 daa innmarksbeite, 0 daa produktiv skog og 30,6 daa annet areal. Dyrkajorda på eiendommen brukes til grasproduksjon og beite av et nabobruk

Det omsøkte arealet er i hovedsak betegnet som jorddekt fastmark, og har tidligere sannsynligvis vært brukt til beite. Arealet holder nå på og dekkes av lauvskog. Tilleggsarealet ligger i en trekant på motsatt side av veien i forhold til hytta. Deler av arealet brukes til parkeringsplass for biler og båthenger. I tillegg brukes det til plassering av ei trampoline.

Den eksisterende hyttetomta gnr 8, bnr 43 ligger på bergareal og er 603 kvadratmeter stor. En privat vei går tett nedenfor hytta. I og med at arealet rundt hytta består av skrånende berg har det vært naturlig for eierne av hytta å parkere på motsatt side av gårdsveien til Mellomvika.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Arealet ligger ca. 30 meter fra sjøen. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseieendommer.

Ved søk i «Naturbasen» er det gjort registreringer av "viktige naturtyper" knyttet til strandområdet like nedenfor den omsøkte tilleggstomta.

Det er så langt vi kan se ikke registrert kulturminner i området.

Det er vanlig at tilgang til parkering, adkomst mm for hytteeiendommer avtales i en kontrakt mellom tomtekjøpere og eiere av landbrukseiendommer.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord.*

§ 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

§ 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 kulant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak.

Den eksisterende hyttetomta er forholdsvis lita (603 m²), og det kan være et reelt behov for mer areal. Det foreslåtte tilleggsarealet er imidlertid stort (700 m²). Det kan stilles spørsmål om det er nødvendig med fradeling for å sikre rett til parkering mm., da det er vanlig at slikt avtales på annen måte. Det kan også være uheldig at det opprettes ei tomt som går på begge sider av veien hvis det blir aktuelt å gjøre oppgradering/utvidelser på veien.

Det foreslåtte tilleggsarealet vil legge beslag på potensielt beiteareal på nedsida av veien. Det vil fordyre gjerdehold hvis en må sette opp gjerde på bergarealer rundt den omsøkte tilleggstomta.

Vi mener også at det vil være uheldig å fradele tomteareal så næret sjøen der det er registrert «viktige naturområder» i strandsonen.

Hensynet til kulturlandskapet kan kanskje også påvirkes i negativ retning om arealet fradeles.

Vi vurderer det likevel som et alternativ at eierne av hytta kan få kjøpe litt mer areal, men da på samme side av veien som hytta ligger. En slik fradelingen vil etter vår vurdering ikke gi nevneverdige ulemper for landbruket.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn den omsøkte fradelingen av 700 m² fra eiendommen "Mellomvika" gnr 8, bnr 13 i Bjugn.

Begrunnelse: Tilgang til parkering for hytta til Merete, Line og Stein Ivar Bye (gnr 8, bnr 43) kan avtales uten at det gjøres en fradeling fra gnr 8, bnr 13.

Det vil kunne oppstå tap av et potensielt beiteområde og mulig fordyrende utgifter til gjerdehold hvis gjerde må anlegges på berg rundt det omsøkte tilleggsarealet. Det vil også være uheldig å fradele tomteareal så næret sjøen der det er registrert «viktige naturområder» i strandsonen.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn likevel samtykke til fradeling av inntil 397 kvadratmeter bergareal rundt hyttetomta gnr 8, bnr 43 på østsida av gårdsveien på stedet.

Det forutsettes at grensen for hyttetomta trekkes slik at den har en avstand på minst 2 meter fra gårdsveien.

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, herunder plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

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 Høring - Søknad om dispensasjon LNFR og Pbl. § 1-8, 08 013
- 2 Åse Hegle - søknad om arealoverføring 08 013
- 3 Kartskisse
- 4 Gårdskart - Hegle Åse - 1627/ 08/013
- 5 Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - 1627/ 08/013

Kopi til:

Roodbol- Mekkes Petra