

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Knut Hansen - deling av gnr. 77, bnr. 2 i Bjugn. Ny behandling

Vedlegg:

- 1 Klage på vedtak - avslag på deling av grunneiendom 1627/77/2
- 2 Situasjonsskart
- 3 Situasjonsskart, forslag til deling
- 4 Reguleringsplan

Sakens bakgrunn og innhold

Knut Hansen søker på nytt om deling av eiendommen, ved avd. Knut G. Fallrø. Deling er gnr. 77, bnr. 2 i Bjugn er behandlet to ganger før av landbruksnemnda, først som ordinær behandling og deretter som en klage (men med endret innhold). Hansen søker nå om fradeling av hyttefeltet, som han sammen med tidligere fradelt boligtomt har tenkt å ha selv. Resten av eiendommen skal overdras til sønn.

Det fradelte hyttefeltet blir i underkant av 70 dekar, i henhold til søknaden. Da er alle de nummererte hyttetomtene og interne veier i reguleringsplanen med, men ikke "Felles lekeområde", som er sør for parkeringsplass/vegkryss. I tillegg kommer søkers fradelte tomt ved tunet. Det skal ordnes med rettigheter til bruk av naust og småbåthavn for fradelt eiendom.

I møte med søker 30.03.2010 ytret søker ønske om at den sørlige grensa på omsøkte parsell med hyttefeltet følger vei/bekk til sjøen. Eiendommen blir da ca. 10 dekar større.

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.

Administrasjonens vurdering

Søker har benevnt dette som en "klage på vedtak", men siden en klage allerede er behandlet, blir dette å betrakte som en ny søknad. Det er kun anledning til å påklage et vedtak en gang.

Det er problematisk at boligtomta som skal knyttes til hyttefeltet, ligger inne i resteiendommen/landbrukseiendommen. Dagens adkomst går også gjennom tunet (og halvveis gjennom tunet på naboeiendommen). Det hadde vært en bedre løsning om søker kunne føre opp en ny bolig til seg selv i tilknytning til det hyttefeltet som søkes fradelt, og at eksisterende bolig følger landbrukseiendommen. Ny bolig ville da få adkomst fra øst (adkomsten til hyttefeltet). Kanskje kunne også eksisterende bolig få adkomsten derfra.

Med en slik løsning vil eiendommen med hyttefeltet bli fysisk adskilt fra resten av eiendommen, og delingen er langt mer akseptabel enn tidligere forslag. Det opprettes da en ny eiendom med hyttefelt og bolig på ca. 82 dekar (89 minus 9 hyttetomter på ca. 7 dekar), i henhold til det siste forslaget. Stort sett all fulldyrka jord vil da bli igjen på landbrukseiendommen. Administrasjonen mener at en slik løsning er akseptabel. Alt som skal fradeles, samles i en parsell, og det blir nesten ikke dyrka mark med i den nye eiendommen. Det har lite å si fra eller til om eiendommen får litt strandlinje.

Når det gjelder jordlovens krav for å tillate deling av landbrukseiendommer, kan en si at delingen ikke går ut over eiendommens evne til avkasting. Det går som nevnt ikke med fulldyrka jord. Hyttefeltet er utbygd, unntatt et par tomter som eier vil holde igjen til familien. En kan ikke se at det blir drifts- eller miljømessige ulemper som følge av delingen. Med fratrekk for innmålte hyttetomter blir arealet rundt 82 dekar, i henhold til vedlagte kartutsnitt. I forhold til reguleringsplanen for hyttefeltet er det 5 tomter som ikke er innmål (solgt).

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av mellom 80 og 85 dekar fra gnr. 77, bnr. 2 i Bjugn. Dette på følgende vilkår:

1. det må sikres rettigheter til bruk av fellesområde ved sjø (naust og småbåthavn).
2. det må føres opp ny bolig på fradelt eiendom sør/sørvest for eksisterende bolig.
3. delingen må også godkjennes etter plan- og bygningsloven.