

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Knut Hansen - fradeling av boligtomt og utmarksparsell - 1627/77/2

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom - 1627/77/2
- 2 Kart
- 3 Situasjonsskisse 27.08.10

Sakens bakgrunn og innhold

Knut Hansen søker om fradeling av en ekstra boligtomt, og en større utmarksparsell. Det er tidligere godkjent fradelt et hyttefelt på ca. 80 dekar og en boligtomt på parsellen på Leset. Nå søkes det om fradeling av ytterligere en boligtomt, samt om en forskyvning av den godkjente tomte mot øst, over "tarmen" med dyrka mark og mot vei/parkeringsplass.

Bakgrunnen for at det nå søkes om fradeling av ytterligere en boligtomt, er at sønnen Are nå ønsker en boligtomt i stedet for en tomt for fritidsbolig. Han ønsker altså å bosette seg på stedet.

Utmarksparsellen er ca. 170 dekar stor. Det noe produktiv skog av lav eller middels bonitet. Ingen av de som grenser direkte til parsellen er aktive brukere, men det er to aktive brukere som eier parseller like ved: 77/1 Ove Leseth og 76/1 Jens Harald Steen.

Rettslig utgangspunkt, deling jordloven §12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. 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

Det er positivt at også søkerens andre sønn nå ønsker å bosette seg på eiendommen.

Dette skaper en utfordring for forvaltningen, i og med at det nettopp er sagt (og stilt som vilkår i behandlingen etter plan- og bygningsloven) at arealet ("tarmen") med dyrka mark øst for tomte ikke skulle være med i delingen.

Hvis en skal imøtekomme søknaden, betyr det at tomta som allerede er godkjent, må flyttes østover mot "tarmen" med dyrka jord, og at det kommer en ny tomt delvis der den godkjente tomte var, og vestover. Dette vil medføre at det går med ca. 1 dekar fulldyrka jord.

Arealet med dyrka jord er grunnlendt, og ikke godt egnet for moderne jordbruksdrift. I og med at det nylig er stilt som vilkår at dette arealet ikke bebygges, vil en fra administrasjonens side legge dette inn som en forutsetning.

Under befarung 27.08 kom en i samråd med søker fram til en mulig løsning som ivaretar både dyrkajorda, og søkers ønske om beliggenhet for bolig. Vedlagte skisse viser forslaget til løsning. Det ene huset (tomt nr. 2, til Knut) blir liggende vest for telefonstolpe, det andre huset (tomt nr. 1, til Are) blir liggende på berg, der tomte var inntegnet ved forrige behandling. Adkomsten til tomt nr. 2 blir like vest for dyrkajorda. En forutsetning for denne løsningen er at luftspenn med lavspent må flyttes eller legges i jordkabel, noe som teknisk sett ikke er noe problem.

Når det gjelder utmarksparsellen, stiller jordloven to klare forutsetninger for deling: det må enten foreligge viktige samfunnsmessige interesser, eller delingen må ikke føre til at landbrukseiendommen mister ressurser eller avkastningsevne. Ingen av disse vilkårene er oppfylt her. Selv om utmarksparsellen ikke har store mengder av produktiv skog, er det en del skog som både kan nyttes til tømmer og ved, og således kan bety en del for den som eier landbrukseiendommen. Jaktrettighetene bør også følge den som eier landbrukseiendommen.

Hovedformålet med delingen av eiendommen (først fradeling av landbruksarealet og nå søknad om fradeling av utmarksparsellen) er at eiendommen etter hvert skal deles på to sønner. Utmarksparsellen skal benyttes i forbindelse med deltakelse i jakt.

Det hadde stilt seg annerledes hvis utmarksparsellen skulle selges til en aktiv bruker, spesielt hvis vedkommende hadde utmarksareal som grenset til eller lå i nærhet til parsellen.

I en liknende sak for kort tid siden (Harsvik) ble en slik deling av eiendommen på to sønner avslått. På grunn av konsesjonsregelverket, er ikke utmarksparsellen pr. i dag fritt omsettelig (over 100 dekar). Dette kan imidlertid endre seg. Av hensyn til arealforvaltningen og bl. a. samarbeid om utnyttelse av felles ressurser (f. eks. jakt) bør forvaltningen gjøre sitt til at ikke slike parseller spres på for mange hender, og til personer som ikke har lokal tilknytning.

Lederens innstilling

1. Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av en boligtomt nr. 2 i henhold til vedlagte skisse datert 27.08.10 - i tillegg til tomt nr. 1 som allerede er godkjent - fra gnr. 77, bnr. 2 i Bjugn. Det er en forutsetning at delingen også blir godkjent i henhold til plan- og bygningsloven.
2. Med samme hjemmel, avslår Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av utmarksparsell fra eiendommen.