

Bjørn Hanssen

Oldenveien 174
7168 LYSØYSUNDET

Deres ref.

Vår ref.

8090/2017/1627/68/2/EDMBAK

Dato

30.06.2017

TILLATELSE TIL FRADELING AV BOLIGTOMT - 1627/68/2 - HANSSEN BJØRN

Saksnr.: 2017/375
Eiendom.: 1627 Gnr: 68 , Bnr: 2
Vedtak nr.: 17/26
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Bjørn Hanssen søkte i januar 2017 om fradeling av bolig nr. 2 på gården "Olden Ytre" gnr 68, bnr 2 i Bjugn. Søknaden gjaldt et areal på ca. 2 daa. Arealet strekker seg nesten helt bort til veikryss øst for tunet. Vestre del av arealet som søkes fradelt ligger inntil tunet på gården. Det aktuelle bolighuset er bygd på en liten berghaug for flere tiår siden. Arealet mellom boligen og veikrysset er betegnet som skogsmark, men har tidligere vært brukt til beite. Det har grodd opp noe lauvskog av bjørk og selje på dette arealet. Fradelingen medfører ikke tap av dyrka jord.

Søkeren anfører at fradeling av bolig nr. 2 er et ledd i generasjonsskifte og vil gjøre det lettere for neste eier å finansiere kjøpet av eiendommen. Dagens eiere ønsker også å disponere dette huset til egen bolig i framtida.

Det opprinnelige våningshuset på "Olden Ytre" skal restaureres og bli bolig for ny eier som er sønn av nåværende eier. Det gamle fjøset på eiendommen er delvis revet og skal gi plass for nytt redskapshus/driftsbygning.

Landbrukseiendommen "Olden Ytre" gnr 68, bnr 2 er på totalt 328 daa, fordelt på 38 daa fulldyrka jord, 13 daa innmarksbeite, 166 daa produktiv skog og 111 daa annet areal. Det er også ca. 40 daa dyrkbare arealer på eiendommen. Deler av det dyrkbare arealet på eiendommen har for høy grunnvannstand og ligger brakk. Det er nødvendig å senke vannstanden i en kanal som krysser fylkesveien ved gården. Det ikke har vært husdyrdrift på gården siden på 1980 tallet. Dyrkajorda som kan drives er i dag bortleid.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone 1. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ved fradeling av areal fra landbrukseiendommen.

Ved befaring den 01.03.17 der søker og saksbehandler på landbrukskontoret deltok ble det inntegnet en tomt på 1,35 daa som eier da mente ville være tilstrekkelig stor for hus og hage.

Det ble sendt nytt kart og uttalelse til planavdelingen i Bjugn kommune. Rådmannens innstilling gikk på at en tomt på inntil 1.4 daa kunne fradeles. Dette er i tråd med Bjugn kommunes kommuneplan.

Planutvalget i Bjug hadde egen befaring den 11.05.17.

Etter befaring vedtok planutvalget å dispensere fra arealbestemmelen i kommuneplanen. Viggo Rødsjø foreslo at arealet endres til 2,00 daa som omsøkt.

Restarealet anses uegnet til landbruksformål og kan med fordel inngå i fradelt boligtomt. Dette ble enstemmig vedtatt.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 12 deling: Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, 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 (forkortet)

§ 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:

Fradeling av boligmasse på gårdstun er i utgangspunktet ikke ønskelig. I og med at det er en liten landbrukseiendom der jorda leies bort kan fradelingen likevel godkjennes i dette tilfellet. Vår vurdering er at boligen ligger i kanten av tunet og at fradelingen vil være akseptabel i forhold til påregnelig aktivitet på eiendommen. Størrelsen på arealet for denne boligtomta burde ha vært i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Altså inntil 1,4 daa. Det har ikke framkommet noe spesielt behov for å fradele et større areal.

Planutvalget er øverste planmyndighet i Bjugn kommune og vi vil forholde oss til det vedtaket de har truffet, altså en tomt på inntil 2 daa. Framtidig tomtegrense bør imidlertid ikke gå nærmere veier og veikryss enn at det er plass til framtidige utvidelser og nødvendig areal for siktrydding.

Dagens eier og framtidig eier oppfordres til å vurdere om det skal avtales at gården "Olden Ytre " gnr 68, bnr 2 har forkjøpsrett ved videresalg av den fradelte boligen.

Delingen er til uendret bruk og vi har ikke kunnskap om naturtyper eller arter som kan bli påvirket i negativ retning av denne delingen. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig.

Saksområdet er delegert til 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 fradeling av en boligtomt på inntil 2 daa, fra landbrukseiendommen "Olden Ytre", gnr 68 bnr 2, i Bjugn.

Det forutsettes at det ikke medgår dyrka eller dyrkbar jord og at framtidig tomtegrense ikke anlegges nærmere veier og veikryss enn at det er plass til framtidige utvidelser og nødvendig areal for siktrydding.

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.

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.

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.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Bjørn Hanssen - søknad om deling av grunneiendom 68 002
- 2 Kart
- 3 Søker om dispensasjon fra konsesjonsloven
- 4 Nytt kart etter befaring den 1.03.17.
- 5 Særutskrift Bjørn Hanssen - Søknad om dispensasjon, fradeling av tomt til eksisterende bolig 68 002

Kopi til:

Bjugn kommune Postmottak 7160 BJUGN