

Rune Wasskog

7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
10918/2014/22/004/EDMBAK

Dato
13.05.14

Rune Wasskog - fradeling av kårbolig fra gnr. 22 bnr. 4.

Saksnr.: 2013/1611
Eiendom.: 1627 Gnr: 22 , Bnr: 4
Vedtak nr.: 14/31
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg: - Søknad
- Situasjonsskart

Saksopplysninger:

Rune Wasskog søker om samtykke til fradeling av en kårbolig med tomt på 1daa fra sin landbrukseiendom "Hagen" gnr 22 bnr 1 i Bjugn. Fradelingen gjelder et hus av eldre årgang som ligger i tunet på eiendommen. Eiendommen ligger sør for Haugen ved Brekkvatnet. Kårboligen leies i dag av Guntis Mitenberg som er aktuell kjøper. Det er foruten kårboligen to bygninger på «Hagen». Den ene bygningen er våningshuset på bruket. Det står i tillegg igjen litt av fjøset etter at den største delen som lå nærmest kårboligen, er revet.

Eierens begrunnelse for salg av kårbolig: *Eier bor i hovedhuset og har ikke bruk for Kårboligen. Ved et frasalg vil eier få frigitt kapital for investering på gården.*

Deler av dyrkajorda på eiendommen leies ut. Det er også ca. 20 daa som ligger brakk. Årsak til at dette arealet ikke brukes er at det har dårlig drenering.

Veien fram til gården går over to andre eiendommer. I forbindelse med utbedring av veien har det vært noe uoverensstemmelser mellom eierne.

Fradelingen fører ikke til noen endring i arealbruken på stedet.

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

Eiendommen "Hagen" gnr 22 bnr 4 er i «gårdskart» oppgitt til totalt 190 daa, fordelt på 68 daa fulldyrka jord, 7 daa innmarksbeite, 3 daa produktiv skog og 112 daa annet areal.

Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Eier har jobb utenfor bruket.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: *Bruk av dyrka og dyrkbar jord.*

§12: *Deling.*

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

I og med at eiendommen ikke har egen drift vil det kunne tillates å fradele kårboligen. Det kan imidlertid være noen ulemper med å ha fremmed bosetting på tunet. Selger får selv vurdere disse ulempene opp mot fordelene ved salg.

Den foreslåtte tomte legger ikke beslag på fulldyrka mark. For å sikre landbrukseiendommens muligheter for utleie av dyrkajorda, bør foreslått grense flyttes inn mot kårboligen, slik at hele veiens bredde fortsatt tilhører landbrukseiendommen. Dette gjelder fra avkjørsel ved gårdsvei og på strekningen sørøst for kårboligen, en strekning på ca. 50 meter.

Atkomsten er grei, men den nye eiendommen må sikres veirett og delta i vedlikehold av gårdsveien. Det må avklares om øvrige grunneiere på gårdsveien gir tillatelse til at et nytt bruksnr. får lov til å bruke veien. Det anbefales at det etableres en veiforening.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke i negativ retning om kårboligen fradeles.

Vi vurderer det som positivt at eier planlegger å benytte kapital fra salget til å investere på eiendommen. Det er behov for å grøfte den dyrkajorda som i dag ikke drives.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av en kårbolig med inntil 1 daa stor tomt fra landbrukseiendommen "Hagen" gnr 22 bnr 4 i Bjugn.

Følgende forutsetninger gjelder for fradelingen:

1. Tomta skal ikke omfatte noen del av en ca. 50 meter lang avlingsvei som ligger sørøst for kårboligen.
2. Den nye eiendommen må sikres veirett på gårdsveien som også går over to andre eiendommer. (gnr 22 bnr 1 og gnr 22 bnr 3). Skriftlig tillatelse til bruk av gårdsveien må foreligge fra disse eiendommene før fradeling gjennomføres. Den nye eiendommen som etableres når kårboligen fradeles må delta i vedlikehold av gårdsveien med en fastsatt prosentsats.

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 tinglysing.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

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.