

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
07/12	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	20.06.2007

Knut Hansen - oppføring av ny bolig / riving av eldre bolig. Gnr. 77, bnr. 2 i Bjugn

Vedlegg:

1 Situasjonsskisse

Sakens bakgrunn og innhold

Knut Hansen søker om å få rive en eldre bolig, og erstatte denne med en ny bolig et annet sted på eiendommen. Den nye boligen vil legge beslag på dyrka mark.

Landbruksnemnda godkjente 18.05.2005 søknad om å fradele det bebodde våningshuset på eiendommen, under forutsetning av at det gamle våningshuset "senest innen 1.januar 2010 er istandsatt og renoveret slik at den fungerer tilfredsstillende som bolig på bruket."

I henhold til opplysninger under befaring på eiendommen 08.06.07, vil den nye boligtomta ikke berøre dyrka mark. Den vil øst for fradelt boligtomt. Adkomstveien foreslås av søker like sør for driftsbygning/uthus. Det må da tas ut en del masse i skråninga for å gi plass til veien. Søker ser for seg at huset i alle fall skal bygges før 2012. Det er planen at søkers sønn skal overta fradelt boligtomt når han er ferdig med skolegang, og søker i mellomtiden bygge nytt hus.

Den gamle boligen har ifølge søker store bygningsmessige skader og svakheter, og det vil bli svært kostbart å renovere den.

Administrasjonens vurdering

Det må knyttes en boenhet til landbrukseiendommen. Dette er et sentralt prinsipp i forbindelse med behandling av saker etter jord- og konsesjonsloven. Det er helt kurant i henhold til jordloven å erstatte et eldre våningshus med et nytt. For å sikre at eiendommen får en bolig i framtida, kan en stille som vilkår at gnr. 77, bnr. 2 og gnr. 77, bnr. 26 (fradelt boligtomt) blir sammenføyd dersom ikke ny bolig ikke ferdigstilt innen en viss dato. Selv om det ikke var nevnt eksplisitt da saken ble behandlet i 2005, ville det ikke vært urimelig å kreve en sammenføring dersom vilkåret om renovering av gml. bolig ikke hadde blitt gjennomført.

Å stille krav om sammenføring dersom ikke søker bygger ny bolig slik det foreslås her er uvanlig, men dette er en uvanlig sak. Hvordan dette "riset bak speilet" i praksis skal kunne tas fram, dvs. at opplegget er juridisk i orden, er ikke innlysende. Kommunen kan neppe komme opp med myndighet eller hjemmel til å tvinge fram en eventuell

sammenføring. Det en kan gjøre, er å stille som vilkår for frafall av vilkåret om renovering av gml bolig, at søker erklærer at eiendommene gnr. 77, bnr. 2 og gnr. 77, bnr. 26 skal sammenføres dersom det ikke innen en viss dato bygges en nytt bolighus på gnr. 77, bnr. 2. Dette må da tinglyses som en heftelse på begge eiendommene.

Komitélederens innstilling

Ørland/Bjugn landbruksnemnd frafaller vilkår i vedtak dat. 18.05.2005 om istandsetting av eldre våningshus på gnr. 77, bnr. 2 i Bjugn innen 1. januar 2010, på følgende vilkår:

Eier må før eldre våningshus blir revet tinglyse en erklæring som en heftelse på gnr. 77, bnr. 2 og gnr. 77, bnr. 26 i Bjugn, som sier at eiendommene skal sammenføres dersom det innen 01.01.2012 ikke blir bygd en ny bolig på gnr. 77, bnr. 2.