

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
07/14	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	20.06.2007

Ola Aune - fradeling av boligtomt - 1627/6/3

Vedlegg:

- 1 Situasjonskart
- 2 Vedlegg til søknad om fradeling av tomt på gnr. 6, bnr. 3

Sakens bakgrunn og innhold

Ola Aune søker om fradeling av en ubebygd boligtomt på ca. 10 dekar ved Oksvoll i Bjugn. Delingen har sammenheng med at han kan tenke seg å selge gården, men fortsatt ønsker å bo i "heimhaugan".

Omsøkt tomt i på kartskisse vedlagt søknaden avgrenset i forhold til terrenget, mot beitemark i øst, og en kløft i fjellet mot vest. Tomta består delvis av "annen skog" (ikke produktiv lauvskog) og delvis berggrunn. Terrenget er forholdsvis kupert.

Parsellen som ønskes fradelt ligger i et område som i kommuneplanens arealdel blir betegnet som LNF-sone 1. Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Tiltaket vil også være i strid med plan- og bygningslovens § 17-2 om Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen. Dispensasjon skal bare gis når det foreligger "særlig grunn".

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 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

Saken er problematisk, spesielt etter plan- og bygningsloven. Saken skal behandles i planutvalget uten at den på forhånd er sendt regionalt nivå til høring. Dersom utvalget er positiv til deling, blir saken sendt til høring. Landbruksnemnda har imidlertid fått saken til behandling nå.

Dette er en noe uvanlig sak. Det vanlige ved salg av landbrukseiendommer nå er at tunet på eiendommen med en romslig tomt blir fradelt, og resten solgt som tilleggsjord til aktive bruk. Salg av en hel landbrukseiendom blir vanligvis ikke knyttet til fradeling av en

stor, ubebygd tomt. I likhet med bruksrasjonalisering kan imidlertid også bosetting betraktes som en samfunnsinteresse av stor vekt. Bosetting er med i formålsparagrafene i både jordloven og konsesjonsloven.

Søker ønsker å selge gården helt, minus en tomt til seg selv. Dette vil trolig føre til økt bosetting/tilflytting. Felles landbruksnemnd har lagt større vekt på bosetting/tilflytting og bygdeutvikling enn tidligere. Det er positivt at det selges et og annet gårdbruk på det frie marked. Administrasjonen mener at det kan godtas å fradele en større boligtomt i forbindelse med et slikt salg, men fradelingen må knyttes til dette salget.

Tomtestørrelsen kan være en utfordring, men ikke spesielt i forhold til jordloven og landbruksinteressene. Tomta legger ikke beslag til produktivt areal, og vil ikke medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Saken legges fram uten innstilling.

Komitélederens innstilling