

**SAKSFRAMLEGG**

| <b>Saksnr</b> | <b>Utvalg</b>                                 | <b>Møtedato</b> |
|---------------|-----------------------------------------------|-----------------|
|               | Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner |                 |

**Saksbehandler: Trond Langseth****Lars Krogh - Klage på fradeling av tilleggsareal, gnr. 4, bnr. 2 i Bjugn****Vedlegg:**

1. Brev/vedtak fra Fosen landbruk, avd. Ørland/Bjugn dat. 15.12.05
2. Kartskisse: omsøkt og godkjent fradeling
3. Klage fra Lars Krogh dat. 12.02.06

**Sakens bakgrunn og innhold:**

Lars Krogh ber i et brev datert 12.02.06 om en ny vurdering i forbindelse med at en del av tilleggsarealet som ble søkt tillagt hans fritidseiendom, ikke ble godkjent av Fosen landbruk, avd. Ørland/Bjugn 15.12.05. Dette arealet besto av dyrket mark.

Krogh fikk dokumentene i saken, inkl. vedtaket, under en befaring på eiendommen 2. februar. Da det ikke var oppgitt adresse til erverver i delingssøknaden, ble det ikke sendt kopi til Krogh.

Arealet er i LNF-sone 2 i kommuneplanens arealdel, dvs. at spredt boligbygging kan tillates på nærmere bestemte vilkår.

Hovedutvalg for næring og drift (fast utvalg for plansaker) har i møte 21.02.06 gjort et vedtak i samsvar med vedtaket etter jordloven:

Med hjemmel i § 93 godkjenner Bjugn kommune ved fast utvalg for plansaker fradeling av ca 600 m2 annet areal fra gnr 4, bnr 2. Arealet skal tillegges fritidseiendommen gnr 4, bnr 85, som tilleggsareal. Samtykket gjelder arealene nord og vest for gnr 4, bnr 85.

Fradeling av areal sør og øst for gnr 4, bnr 85, avslås med samme lovhjemmel.

Krogh mener at han ble feilinformert fra Bjugn kommune da han var i kontakt med kommunen i forbindelse med at han ønsket å få noe tilleggsareal og føre opp to uthus. Han hevder at han først fikk vite at saken var kurant, og at saken ikke skulle behandles etter jordloven. Han ble overrasket over at delingen ble avslått.

I delingssøknaden var det praktisk talt ingen opplysninger om formålet med delingen. I ettertid kom det fram at han ønsket å skape et tun bak/sør for våningshuset, dvs. sette opp et stabbur mot øst, et større uthus mot sør og et redskapshus mot vest. Eksisterende uthus/garasje skulle rives. Våningshuset, som skal være bygd rundt 1860, skal bygges på mot vest.

**Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 12:**

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen og deler av sameie. 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.

### **Vurdering:**

Selv om det ikke er noe krav i henhold til regelverket, har det i Bjugn kommune vært vanlig å gi erverver i delingssaker klagerett, forutsatt at søker/selger stiller seg bak klagen. I og med at erverver ikke var orientert om vedtaket i brevs form, er det videre rimelig at klageretten løper fra tidspunktet for befaringen. Krogh holder seg da godt innenfor 3-ukersfristen.

Bjugn kommune ved saksbehandler for delingssaker har fra første stund hatt en holdning til saken som samsvarer med vedtaket som er fattet av Fosen landbruk, avd. Ørland/Bjugn. Det er uheldig dersom byggesaksbehandler har gitt uttrykk for at delingssaken er kurant.

Søker er opptatt av estetikk og historikk. Han ønsker å gjenskape et tun i gammel stil på eiendommen, og legge dette "bak" våningshuset for å få mindre innsyn.

I forbindelse med behandlingen av delingssaken 15.12, hadde en fått opplysninger om at formålet med fradelingen var bygging av et stabbur. En mente en at eiendommen var så stor at bygget kunne plasseres på eksisterende eiendom. I ettertid har en fått vite at det var planer om oppføring av låve/uthus, som er større enn våningshuset etter påbygging, og at det er dette som gjør er hovedgrunnen til omsøkt fradeling av dyrka jord.

Erverver mener at arealet mot vest ikke er egnet å føre opp bygningene på, bl. a. på grunn av mer skygge, da arealet ligger nærmere berget mot vest. En har forståelse for erververs synspunkter, men mener fortsatt at det er gode muligheter for å få til en god løsning uten å gjøre bruk av dyrka jord.

Jordloven er streng, og jordvernet har stadig blitt innskjerpet fra overordnede myndigheter, senest med brev til kommunene fra statsrådene Riis-Johansen og Bjørnøy (landbruk og miljø) datert 21.02.06. Landbruksnemnda har godkjent fradeling av en del store tomter, men dette har stort sett vært boligtomter, og ofte i forbindelse med salg av resteieendommen til nabobruk. Hensynet til bosetting, bruksrasjonalisering og arrondering har vært sentralt i forbindelse med disse sakene. I forbindelse med behandlingen finner en av og til alternative løsninger i samråd med søker dersom søknaden om deling vil være vanskelig å imøtekomme

Denne saken dreier seg om hvorvidt søker skal få lov til å fradele noen hundre m<sup>2</sup> med dyrka mark for å bygge et stort redskapshus på en fritidseiendom. Dersom dette blir godkjent, vil det bryte med praksis. Det er åpenbart mulig å finne brukbare løsninger for erverver innenfor dagens tomt.

### **Oppsummering:**

Erverver har et positivt prosjekt med å ta vare på og utvikle et bygningsmiljø på eiendommen. Klagen bør imidlertid ikke tas til følge, da tiltaket ikke er i samsvar med jordloven, og praksis.

### **Komitélederens innstilling:**

Med hjemmel i jordlovens § 12, tar Ørland/Bjugn landbruksnemnd ikke klagen fra Lars Krogh på vedtak om deling av gnr. 4, bnr. 2 i Bjugn til følge. Saken oversendes klageinstansen for behandling.