

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Ketil Wigdahl - fradeling av to utmarksparseller - gnr. 10, bnr. 9 i Bjugn

Vedlegg:

- 1 Ketil Wigdahl - fradeling av 2 parseller - merket A og B
- 2 Kart A-3

Sakens bakgrunn og innhold

Ketil Wigdahl søker om fradeling av to parseller i forbindelse med salg av eiendommen gnr. 10, bnr. 9 i Bjugn.

Parsell A er en holme på ca. 4,4 dekar med berg like utenfor land som er landfast ved fjæra sjø. Dette er en frittstående parsell i dag.

Parsell B er et areal på ca. 10 dekar bestående av busker og kratt. Arealet avgrenses mellom dyrka mark, vei og eiendomsgrense. Formålet med denne parsellen er mulig framtidig hyttebygging, ifølge søker.

Parsellene 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. Unntatt er bygninger/anlegg som er særskilt markert på arealdelen eller er knyttet til stedbunden næring. 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

I forbindelse med salg av landbrukseiendommer, blir det normalt tillatt fradelt tun eller bygninger, gjerne med en romslig tomt. I dette tilfellet skal hele eiendommen selges, men selger ønsker å holde igjen to ubebygde parseller.

Når det gjelder parsell B, kan en ikke finne hjemmel i jordloven til å tillate fradeling. En slik deling vil kunne gå ut over eiendommens avkastningsevne, og det foreligger ikke

samfunnsmessige interesser. I tillegg er formålet i strid med kommuneplanens arealdel. Opprettelse av en ny eiendom med utmarks-/landbruksareal inne i en landbrukseiendom som i dette tilfellet, bør avslås.

Når det gjelder parsell A, dreier det seg ikke om opprettelse av en ny eiendom, men overføring av en parsell fra en landbrukseiendom til en eier av en boligeiendom. I dette tilfellet vil en ikke finne direkte avslagsgrunn i jordloven, i og med at avkastningen trolig ikke vil gå ut over eiendommens evne til avkastning. Fradelingen av denne holmen vil imidlertid ikke være i samsvar med en entydig forvaltningspraksis, som sier at ubebygget areal til annet enn boligbygging bør forbeholdes større grunneiere. Bakgrunnen for dette er bl. a. å forebygge konflikt, og legge til rette for en mer rasjonell arealforvaltning.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, avslår Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av 2 utmarksparseller fra gnr. 10, bnr. 9 i Bjugn kommune.