



Bjørn Johan Hellem
Hellem
7165 OKSVOLL

Dato: 27.01.2014

Bjørn Johan Hellem - fradeling av grunneiendom ned mot sjøen gnr. 8, bnr. 8. Behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2013/1704
Eiendom.: 1627 Gnr: 8, Bnr: 8
Vedtak nr.: 14/13
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Bjørn Hellem søker om samtykke til fradeling av et ca 1000 kvadratmeter stort tilleggsareal med strandlinje og plen fra sin landbrukseiendom "Skjerpingen" gnr 8 bnr 8 i Bjugn. Søknad mottatt Bjugn kommune 13.06.13. Arealet skal benyttes til tomteareal for fritidseiendommen som omfatter tidligere Hellem meieri, eier Hallvard Ødegård. Ødegård ønsker å benytte arealet til oppstillingsplass for båter mm. Det er også aktuelt å plastre med stein for å unngå utgraving av tomta ved meieriet ved springflo. Kontrakt om overtagelse ble, etter opplysninger i søknad, opprettet i 2007 med eier av Skjerpingen, Bjørn Hellem. Oppmåling og tinglysing har imidlertid ikke blitt gjennomført selv om det har gått lang tid. Arealet som søkes fradelt ligger mellom den gamle tomta til Hellem meieri, kote 0 (gjennomsnittelig middelvannstand) og tidligere utskilt felles nausttomt for gårdene på Hellem.

Ved utskilling av tomter fradeles normalt ikke strandlinja mot sjø eller vatn fra landbrukseiendommer. Dette for at rettighetene knyttet til fjæregrunn, sjø eller vann skal følge disse eiendommene. I dette tilfelle dreier det seg om et strandområde som har vært nyttet felles for gårdsnr 8, Hellem til forskjellige sjøaktiviteter over lang tid. Dette vises bla. på at det er utskilt et felles naustareal, for sju av eiendommene på Hellem, i bukta nedenfor meieriet. Eier Bjørn Hellem opplyser også at det har vært solgt grus fra fjæra for noen år siden. Nedkjøringen nordøst for meieritomta har i lang tid vært benyttet som atkomst til fjæra.

På befaring den 23.01.14 laget oppmålingsansvarlig i Bjugn kommune Geir Ø. Hassel et utkast til nye tomtegrenser for et tilleggsareal på ca 300 m2 som var i samsvar med

landbrukskontorets krav om at nedkjøringen til fjæra og eiendomsretten til fjæregrunnen skulle beholdes på landbrukseiendommen Skjerpingen gnr 8 bnr 8. (se vedlagt kartskisse.)

I samme søknad har Halvard Ødegård fått Landbrukskontorets godkjenning til fradeling av 650 m³ tilleggsareal fra en annen naboeiendom, gnr 8 bnr 10 eier Terje Hellem. Totalarealet for tomt og foreslåtte tilleggsarealer (300 m² + 650 m²) blir etter våre beregninger ca 2,5 daa, som er en spesielt stor tomt for fritidbebyggelse.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer og fradelinger innenfor 100 meters avstand fra sjøen.

Eiendommen "Skjerpingen" gnr 8 bnr 8 er på totalt 252 daa, fordelt på 62 daa fulldyrka jord, 7 daa innmarksbeite, 11 daa produktiv skog og 172 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§12 deling : Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal.

Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Vurdering:

Saken vurderes som forholdsvis kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Det er uaktuelt å fradele hele det omsøkte arealet ned til sjøens middelvannstand.

Kjøper bør likevel kunne få overta et mindre areal for sitt behov. Det vil ikke medføre ulemper for landbrukseiendommen å fradele et areal på ca 300 m³ i henhold til skisse utarbeidet av Geir Øyvind Hassel.

forblir uendret. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke av den omsøkte fradelingen. Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. (kommuneplanen) Vi vurderer det imidlertid som positivt at tomten rundt meieriet avgrenses slik at den kan sikres mot utgraving fra sjøen og at tomteeier får noe areal til lagerplass.

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 0,3 daa fra landbrukseiendommen "Skjerpingen" gnr 8 bnr 8 i Bjugn som tilleggsareal ved gamle Hellem meieri. Eier av tomta Hallvard Ødegård. Det forutsettes at tomta avgrenses i tråd med kartskisse utarbeidet etter befaring den 23. januar 2014. Nedkjøringen til fjærområdet omfattes ikke av godkjenningen.

Begrunnelse for at ikke hele den omsøkte tomta kunne godkjennes:

1. Nedkjøringen til fjæra og grunn i fjæra skal beholdes på landbrukseiendommen, Skjerpingen gnr 8 bnr 8.
2. Eventuelle rettigheter i fjæra skal fortsatt beholdes av landbrukseiendommene på Hellem gnr 8.

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

Kopi til:
Hallvard Ødegaard

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.