

Saksframlegg

Arkivnr. 123/8	Saksnr. 2014/723-5	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Rannveig Singaas

Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - gbnr 123/8 - søker Arne Jostein Eggen

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | I | Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - gbnr 123/8 - søker Arne Jostein Eggen | Arne Jostein Eggen |
| 2 | N | Anmodning om uttalelse - Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - gbnr 123/8 - søker Arne Jostein Eggen | Aril Røttum |
| 3 | N | Anmodning om uttalelse - Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - gbnr 123/8 - søker Arne Jostein Eggen | Rannveig Singaas |
| 5 | S | Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - gbnr 123/8 - søker Arne Jostein Eggen | |
| 6 | I | Purring på søknad om fradeling - Arne Jostein Eggen | Arne Jostein Eggen |
| 7 | X | Oversiktskart | |

Vedlegg

- Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - gbnr 123/8 - søker Arne Jostein Eggen
- Anmodning om uttalelse - Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - gbnr 123/8 - søker Arne Jostein Eggen
- Særutskrift - Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra hytte til boligformål - gbnr 123/8 - 7288 Soknedal - søkere Rita Sundlisæter og Arild Solberg
- Oversiktskart

Saksopplysninger:

Arne Jostein Eggen søker om fradeling av parsellen gbnr 123/8 like sør for Sundli ved kommunal veg til Sandbakken.

Den omsøkte parsellen består av ca 14 daa produktiv skog (et plantefelt med gran). Arealet er bebygd med en fritidsbolig i dag. Bakgrunnen for søknaden er at Rita Sundlisæter og Arild Solberg ønsker å kjøpe hele parsellen og bosette seg der permanent. Det søkes altså om fradeling av en parsell på 14 daa til boligformål, eller evt etablering av et nytt småbruk.

Parsellen ligger i et område avsatt til LNF sone 2 i kommuneplanens arealdel. Spredt etablering av fritidsbebyggelse kan tillates i dette området. Det omsøkte tiltaket er i strid med overordnet arealdisponering. I NPM-sak 30/14 den 30.1.14 ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for hele den omsøkte parsellen og for ”å rive eksisterende bebyggelse og sette opp en boenhet med tilhørende garasje”. I vedtaket understrekes det imidlertid at parsellen fortsatt skal være avsatt til LNF-formål. Kommunen har hatt en praksis der det har blitt gitt tillatelse til fradeling av et tunareal i tilfeller der jord- og skogressursene selges til naboeiendommer. Bakgrunnen for denne praksisen er et ønske om at jord- og skogressurser ikke fragmenteres, at mange eiere eier bare mindre parseller. Grunneier i denne saken søker nå om fradeling av hele parsellen på 14 daa uten at det foreligger dokumentasjon på salg av eiers øvrige arealer. Kjøper har ikke anna eiendom i kommunen. Fradelingssaken fremmes nå for utvalget på bakgrunn av at utvalget tidligere ga dispensasjon for det omsøkte tiltaket, mot rådmannens innstilling. Saken har prinsipiell betydning og må avklares og avgjøres politisk.

Deling av landbrukseiendom er søknadspliktig i medhold av jordlovens § 12.

Fradeling er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 m).

Vurderinger:

Jordloven:

Parsellen er en del av en større landbrukseiendom med flere gbnr. Eier Arne J. Eggen, Nils Uhlin Hansens veg 51, 7026 Trondheim, er eier av landbrukseiendommen Sollia med hovednummer gbnr 123/4. Denne eiendommen har flere gbnr, og består av gbnr 123/4, 123/8 og 66/4 samt andel i et større felleseie. Hele eiendommen oppfattes som én eiendom i landbrukssammenheng. Det er derfor nødvendig med delingssamtykke etter jordlovens § 12 dersom en parsell av eiendommen skal selges.

Eiendommen Sollia består av følgende arealer uavhengig av hvilket gbnr de ligger under:

Fulldyrka jord 22 dekar

Innmarksbeite 15 dekar

Produktiv skog 34 dekar

Uproduktiv skog 15 dekar

Myr 20 dekar

Annen jorddekt mark/gardstun 2 dekar

Til sammen 108 dekar

Gbnr 123/8 (omsøkt parsell) består av 14 dekar skog inkl. hytte i dag. Parsellen er produktiv skog med en middels granbestand i G11 bonitet og hogstklasse 3. Stående m³ masse er 125.

Gbnr 66/4 v/Ramstadsjøen, består av 38 dekar ubebygde utmark. I tillegg har eiendommen andel i et 954 dekar stort sameie i Ølshavden v/Ramstad sør for Ølshavdtjønnen. Dette arealet består av skrinne fastmark, uproduktiv skog og myr. Gbnr 123/4 er hovedparsellen med gardstunet, dyrkajorda og innmarksbeitet. Denne ligger ved Åseldan inntil vegen mellom Soknedal og Hauka via Sandbakken. Dyrkajorda er bortleid til husdyrbruker i området. Veggen brøytes om vinteren.

I forbindelse med søknad om fritak fra boplikt og driveplikt i 1987, uttrykte fylkeslandbrukssjefen at det i dette tilfellet ville vært en bedre løsning at eiendommens produktive arealer ble solgt til andre bruk i området, og at Eggen holdt tilbake husa med en høvelig tomt. Dette var i samsvar med landbruksnemnda i kommunen sin tilrådning.

I dag har ikke eiendommen boplikt. Dette har sammenheng med at det er for lite arealer fulldyrka jord på eiendommen.

I utgangspunktet er det positivt at det etableres ny bosetting i kommunen. Men, før dette vurderes må det avklares om omsøkt areal kan fradeles landbrukseiendommen, og i så fall på hvilken måte og hvordan dette skal gjøres.

I forbindelse med en delingssak:

- skal man i vurderingen se på hvordan løsningen blir totalt både for avgiver- og mottakerieendommen, og ikke bare ha fokus på avgivereieendommen.
- det skal bli lettere å dele fra tilleggsjord med tanke om at leiejord i større grad skal bli eiejord.
- bosettingshensynet kan begrunne fradeling i større grad enn før.

Dette betyr at det i utgangspunktet er positivt at det fradeles jord- og skogarealer til andre eiendommer i området for styrking av ressursgrunnlagene på disse eiendommene. Dette ivaretar og styrker bosettingen på disse eiendommene, og aktive bruk blir eiere av arealer som er på leiemarkedet i dag. Dersom det kan lages slike løsninger, er det enklere med fradeling av tomter som kan styrke hensynet til bosetting i området også.

I lignende saker har kommunen vært positive til, og praktisert fradeling av tunarealer dersom jord- og skogressursene selges til eiendommer som har behov for produktjonsarealer. Det er særlig interessant at produktive jord- og skogarealer tilligger aktive landbrukseiendommer i drift med bosetting. Produktive arealer må derfor ikke fradeles landbrukseiendommer for å kunne benyttes som boligareal, og spesielt ikke i områder som på kommuneplanens arealdel ikke er disponert for dette formålet. I denne saken har NPM utvalget gitt dispensasjon for boligetablering i LNF sone 2. Det er likevel ikke automatikk i at hele arealet godkjennes fradelt etter jordlovens § 12.

Grunneieren har derfor søkt om samtykke til fradeling av hele parsellen på 14 dekar. Dette begrunnes med at det er ønskelig å sikre vannforsyning til boligen fra eget oppkomme inne på parsellen, og i tillegg sikre vegrett fram til parsellen. Til dette kan bemerkes at rett til vann og sikring av vannforekomst kan gjøres gjennom egen erklæring om dette fra grunneier. Parsellen har vel adkomst fra før, og den forsvinner ikke om parsellen blir fradelt hovedbruket. Det er mulig at det finnes felles beiteretter i området. Dette er privatrettslige forhold som kommunen ikke vurderer. Dersom det er felles beiterett i området, kan vannressurser sikres mot beitedyr ved inngjerding. Beiterettigheter er ofte ikkeomsettelige rettigheter som ikke forsvinner ved fradeling.

Kommunen kan ikke se at dette er begrunnelser som godtgjør at hele parsellen skal aksepteres fradelt fra hovedeiendommen. Bosetting kan etableres uavhengig av om det gis samtykke til deling av eiendommen. Kommunen ønsker ikke å endre praksis om at eiendommers produktive arealer selges til andre bruk i området, og at eieren holder tilbake husene med ei høvelig tomt. Dette betyr at bebyggelsen på eiendommen gbnr 123/8 kan fradeles med en romslig tomt på ca 2 dekar, og selges. Restarealene med produktiv barskog selges til annet bruk i området. Øvrige arealer på gbnr 123/4 og 66/4 selges også til andre bruk. Grunneieren kan da selv velge om han vil søke å fradele gardsbebyggelsen i tunet på hovedparsellen 123/4. Denne kan da gis en romslig tomt.

Effektivering av salget kan ikke gjennomføres før det foreligger avtaler på salg av restarealene på hele eiendommen. Dette er prinsipper som har vært diskutert og avklart tidligere, og som fortsatt legges til grunn i denne saken. Og det har vært stor enighet om at produktive arealer skal tilhøre landbrukseiendommer i aktiv drift, og eiendommer der eierne bor på eiendommene. Det er uheldig på lang sikt at slike produktive arealer fradeles landbrukseiendommene og brukes til boligformål uten at det blir foretatt en totalvurdering med salg av alle landbruksarealene på eiendommen. Dette vil kunne gi presedens for framtidig forvaltning av landbruksarealene i kommunen.

Salgsobjektet blir en stor villa/boligeiendom eller et nytt småbruk på 14 dekar produktiv skog, og avgivereiendommen mister produktive arealer. Dette er en driftsmessig dårlig løsning for landbrukseiendommen. Når eieren først ønsker å selge ut arealer fra eiendommen, må dette gjøres slik at hele eiendommen kommer på salg slik at dyrkamark og innmarksbeiter som i dag er leiejord i større grad blir eiejord. Da oppnås ønsket rasjonaliseringsgevinst i tråd med sentral landbrukspolitikk. Det gis derfor ikke samtykke til fradeling av deler av eiendommen før det foreligger avtaler på salg av hele eiendommen.

Kommunen aksepterer fradeling av inntil 2 dekar til boligformål i denne saken, og kan tillate å fradele et romslig tun for gardsbebyggelsen dersom dette er ønskelig, under forutsetning av at alle landbruksarealene selges til andre landbrukseiendommer i området.

Plan- og bygningsloven:

Jordbruksmyndigheten tillater ikke en fragmentering av kommunens jord- og skogressurser slik denne søknaden legger opp til. Denne grunnholdningen har det vært politisk støtte for i lang tid. Jordbruksmyndigheten uttaler derimot at fradeling av rundt 2 daa til boligformål på den omsøkte parsellen kan aksepteres i denne saken. Plan- og bygningsmyndigheten kan også tillate en slik løsning på bakgrunn av dispensasjon gitt for omsøkt boligetablering i NPM-sak 30/14 den 30.1.14. Tiltakshaver opplyser imidlertid i søknaden til kommunen at det ikke er ønskelig å dele fra kun et mindre areal av den omsøkte parsellen til boligformål. ”Det er en forutsetning fra både kjøpere og selger at hele eiendommen fradeles”. (...) ”Det vil ikke være aktuelt å dele fra en boligtomt og at resten av eiendommen selges som tilleggsjord.”. Dette alternativet faller dermed bort.

Rådmannen bemerker at konsekvensen av at fradeling av 14 daa til boligformål tillates, i realiteten er en tillatelse til etablering av et nytt småbruk. Kommunen kan i neste omgang måtte forholde seg til en søknad om oppføring av kyllingfjøs på den fradelte parsellen eksempelvis, og på grunn av at dette er LNF-formål vil det ikke være hjemmel til å avslå en slik søknad.

Bygningsmyndigheten er ihht plan- og bygningsloven pålagt samordningsplikt med andre sektormyndigheter. Landbruksmyndigheten tillater ikke den omsøkte fradelingen av hele parsellen gbnr 123/4, og bygningsmyndigheten må dermed avslå fradelingssøknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 m).

Det vises for øvrig til dispensasjonssaken hva gjelder forhold som vei, vann, avløp. Dispensasjonssaken er vedlagt i sin helhet.

Rådmannens innstilling

Jordloven:

Midtre Gauldal kommune avslår søknaden og samtykker ikke i fradeling av eiendommen gbnr 123/8 med 14 dekar produktiv skog fra landbrukseiendommen gbnr 123/4 med hjemmel i jordlovens § 12.

Dette begrunnes med at produktive jord- og skogarealer hovedsaklig skal tilhøre aktive landbrukseiendommer hvor eierne er bosatt i kommunen. Kommunen ønsker ikke å starte en praksis med å fradele produktive landbruksarealer fra landbrukseiendommer for boligformål, da dette kan skape presedens for framtidig forvaltning av landbruksarealene. Kommunen ønsker i størst mulig grad en utvikling som går i retning av at landbruksarealene eies av eiere som bor i kommunen og driver aktivt landbruk.

Plan- og bygningsloven:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 m) avslår Midtre Gauldal kommune søknad om fradeling av eiendommen gbnr 123/8.

Vedtaket begrunnes med at jordlovsmyndigheten har avslått søknaden ihht jordlovens § 12.