



17719

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Sakens hjemmelsgrunnlag: Jordlova, Friluftsløven, Plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel.

Jnr. ref: 014/2019

Arkiv: Gnr. 61

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM FRADELING AV ET TILLEGGSAREAL PÅ CA. 17 DAA, TIL EKSISTERENDE BOLIGTOMT GNR. 61 BNR. 150, UNDER GNR. 61 BNR. 1.

Rekvirent: Einar Johan Aga, 8186 Tjongsfjorden.

Erververe: Sten-Raymond Aga, 8186 Tjongsfjorden.

Søknaden gjelder fradeling av et areal på ca. 17 daa fra landbrukseiendommen gnr. 61 bnr. 1, som skal være tilleggsareal til boligtomt gnr. 61 bnr. 150.

Omsøkt areal er en blanding av produktiv skog og «annet markslag» i *Gårdskart på internett* v/NIBIO.

Planstatus

Søknaden er lokalisert til et område som i kommuneplanens arealdel er gitt betegnelsen; LNF-sone B.

Landbrukslovgivning

Søknad om fradeling av parseller fra landbrukseiendommer skal behandles etter jordloven av 1995. Jordlovens formål er gitt i § 1 om å legge til rette for at jord med skog og fjell kan brukes mest gagnlig for samfunnet og de som har yrke i landbruket.

Arealer bør disponeres med tjenlig, variert bruksstruktur og hovedvekt på busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnlig bruk tar hensyn til framtidige generasjoner sine behov. Forvaltinga skal vera miljøforsvarleg, vern av jord, samt ta vare på areal og kulturlandskap

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som er nytta eller kan nyttas til jord- eller skogbruk uten samtykke. Samtykke kan gis dersom delingen er driftsøkonomisk forsvarlig, eller ved samfunnsinteresser av større vekt. Det tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Jordlovens § 9 gjelder omdisponering av dyrka og dyrkbart areal: "Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon". Omdisponering kan tillates dersom ei samla vurdering finn at jordbruksinteressene bør vika. Det tas omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og samfunnsnytte.

I retningslinjer gitt av Landbruksdepartementet i rundskriv M-4/2003, presiseres at delingssamtykke kan gis dersom en av følgende betingelser er oppfylt:

- 1) Samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller
- 2) Deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Det kan gis tillatelse til fradelinger som er forsvarlige ut fra hensyn til arbeid, bosetting og driftsmessig gode løsninger.

Landbruksmessig vurdering.

Søknad

Søknaden gjelder fradeling av i alt ca. 17 daa til Sten-Raymond Aga, som eier bolig på tomt gnr 61 bnr. 150.

I skriv vedlagt søknaden har Aga redegjort for formålet med søknaden om fradeling.

Det opplyses at han ønsker å bygge garasje mot øst, og en forstår det slik at dette kommer utenfor dagens tomtegrense. Derfor ønskes tilleggsareal denne vegen.

Videre påpekes at det på sørsiden av eksisterende tomt er opparbeidet noe plen, med en skråning som strekker seg noe sørover som det ønskes tomteutvidelse for.

Til slutt nevnes det at en ønsker å ha litt skog til eget bruk, dette utgjør resterende areal.

Det vises til skriv fra Sten-Raymond Aga, samt inntegning på kartutsnitt vedlagt søknaden.

Vurdering

Saken gjelder som nevnt søknad om fradeling av et areal med skogsmark med størrelse ca. 17 daa under landbrukseiendommen gnr. 61 bnr. 1, som skal være tilleggsareal til eksisterende boligtomt gnr. 61 bnr. 150.

Eiendommen gnr. 61 bnr. 1 er etter *Gårdskart på Internett* med registrerte arealer hos NIBIO:

- 42,8 daa fulldyrket jord
- 239,5 daa produktiv skog
- 319,9 daa «annet markslag»
- 602,6 daa totalt areal

Det er pr. i dag ikke egen jordbruksdrift på eiendommen gnr. 61 bnr. 1, og de dyrkede arealene drives/høstes av annet gårdsbruk.

Boligtomten gnr. 61 bnr. 150 har pr. i dag en størrelse på 4013 m².

Dette er en størrelse som en normalt vil kalle en stor og romslig boligtomt. Dette bruker å være nok til bolig, garasje, hage og ekstra areal for behov.

Kommunen hadde en lignende sak til behandling i 2017, Plan- og jordstyre sak 037/2017.

Den omhandlet søknad om fradeling av et tilleggsareal på ca. 10 daa til en boligtomt som fra før hadde størrelse på 4,3 daa.

I den saken fant kommunen det ikke driftsmessig forsvarlig etter jordlovens § 12 å fradele så store arealer fra en landbrukseiendom, som tilleggsareal til en boligtomt som fra før hadde en betydelig størrelse. Søknaden om fradeling av 10 daa ble avslått, men det ble gitt tillatelse til fradeling av det areal som søker hadde dokumentert behov for til utbygging, og det ble gitt tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på inntil 1,3 daa.

Likebehandling er en av de viktigste prinsippene i kommunal saksbehandling og forvaltning, og slik saksbehandler ser det er det svært viktig at kommunen sørger for lik behandling i like saker.

I denne foreliggende saken om fradeling av 17 daa tilleggsareal fra gnr. 61 bnr. 1, kan en heller ikke se at det er samfunnsinteresser av større vekt som taler for å gi tillatelse til fradeling.

En anbefaler at det gis tillatelse til fradeling av det areal som det synes å være behov for som byggegrunn til garasje og maskiner etc., og det tilrås derfor at en gir tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på inntil 1,0 daa, mot øst, og sør. Arealet utformes fornuftig, etter ønske/behov som skisseres av søker.

Boligtomten 61/150 vil etter eventuelt tillegg av et areal på 1,0 daa, få en samlet størrelse på ca. 5 daa, som anses romslig til formålet.

Når det gjelder skog og vedhogst etc., antas det kurant å kunne gjøre avtale om slikt mellom eierne, uten at areal fradeles landbrukseiendommen.

Alternativt kunne eksisterende tomt ellers ha vært grenseregulert mot landbrukseiendommen gnr. 61 bnr. 1, slik at areal kunne omfordeles, slik at en fikk frigjort nødvendig areal til utbygging, innenfor dagens størrelse på 4 daa.

Ved eventuelt samtykke til fradeling etter jordloven, bør det stilles vilkår fra kommunen etter jordloven §12.4.

Her tilrådes en mindre fradeling i forhold til søknad,

Jordloven §§ 1 og 12 sier at eiendommer skal ikke deles, for å sikre jordbruk og skogbruk. Det kan gis fradeling for formål som bosetting og arbeid, og driftsmessig god løsning for jordbruk

Vurdering av naturmangfold

Det er gjort oppslag i naturbase.no/miljødirektoratet.
Det er ikke registrert spesielle naturverdier i området.

Det er i kommunen ikke kjent forhold som tilsier spesielle hensyn etter naturmangfoldloven av 2008 ved kunnskap § 8, eller førevar-prinsipp § 9, når det gjelder denne tomtesøknaden.

Veg, vann og avløp

Søknaden gjelder fradeling av et tilleggsareal som er grensende til eksisterende boligtomt, og medfører slik sett ingen endringer i forhold til adkomstveg, vann og avløp for boligtomten.

Samlet vurdering(PBL, Arealplan, dispensasjon m.v.)

Det søkes om fradeling av et tilleggsareal med størrelse ca. 17 daa, til eksisterende boligtomt gnr. 61 bnr. 150, som fra før har en størrelse på ca. 4,0 daa.

Dersom søknaden innvilges, vil samlet tomt få en størrelse på i overkant av 21 daa.

En har ikke praksis i kommunen for å gi tillatelse til fradeling av slike store tomtearealer til boligformål uten at det foreligger et særskilt behov/grunnlag.

Likebehandling er et viktig prinsipp i forvaltningen, samt presedens.

På bakgrunn av dette kan en ikke tilrå at den omsøkte fradelingen innvilges.

Det vises ellers til landbruksmessig vurdering over.

Det anbefales at det gis tillatelse til fradeling av inntil 1,0 daa til de behov som det er konkret og reellt behov for.

Ifølge søk i kulturminnebasen Askeladden, vil tomten ikke berøre kjente kulturminner.

Vedleggsliste:

Søknad om deling
Kart fra søker
Gårdskart, gnr. 61 bnr. 1.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i jordlovens §1 og §12 første og tredje ledd, avslås søknad fra Einar Johan Aga datert 11.09.19, om tillatelse til fradeling av et areal på ca 17 daa, som skal være tilleggsareal til eksisterende boligtomt gnr 61 bnr 150, med den begrunnelse som fremgår av dette saksfremlegg.

Delingen anses ikke forsvarlig ut fra jordlovens § 1 om at arealressurser skal nyttes til gagn for samfunnet, og bl.a. disponeres miljøforsvarlig, ta vare på kulturlandskap, hensyn til bosetting og jordbruksdrift.

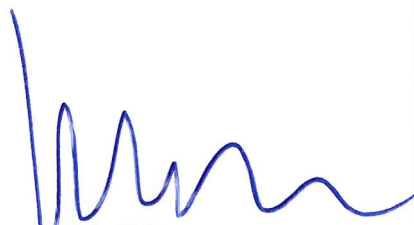
Med hjemmel i jordlovens § 12 første og tredje ledd, gis det tillatelse til Einar Johan Aga, for fradeling av inntil 1,0 daa fra landbrukseiendom gnr 61 bnr 1, som tilleggsareal til boligtomt gnr. 61 bnr. 150, for utvidelse av tomten mot øst og evt. sør. Arrondering av arealet skal godkjennes av teknisk etat.

Vilkår etter Jordloven §12 femte ledd er at tillegg til boligtomta gis gjerdeplikt mot husdyr ved tinglysing.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til fradeling av et areal på inntil 1,0 daa under gnr. 61 bnr. 1, som skal være tilleggsareal til eksisterende boligtomt gnr. 61 bnr. 150. Arealet skal sammenføyes med gnr. 61 bnr. 150.

Rødøy kommune, den 18.10.2019.


Kitt Grønningseter
Rådmann


Kjetil Hansen
teknisk sjef

Rekvisisjon av kartforretning

Søknad om deling av grunneiendom

Jfr. § 20-1 m), § 26, § 27-1, § 27-2, § 27-4,
i Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008.

Til oppmålingsmyndigheten i

Rødøy kommune

J.nr.

014/2019

RØDØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

16 SEPT. 2019

J.nr.: _____ Ark.nr.: _____

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Eiendom før deling	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	61	1		
Bruksnavn/adresse				
KILA				
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over:			
	<input type="checkbox"/> A – hele grunneiendommen uten deling	<input type="checkbox"/> D Grensepåvisning etter målebrev		
	<input type="checkbox"/> B – festegrunn	<input checked="" type="checkbox"/> E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell		
	<input type="checkbox"/> C – enkelte grenselinjer, grensejusteringer			
	Annet:			
Deling i h.t. pbl § 26	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Godkjent tomtedelingsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Privat forslag
	Søknad om dispensasj. – jf. pbl. §19, fra bestemmelser i:			
	<input type="checkbox"/> plan- og bygn.lov	<input type="checkbox"/> forskrift	<input type="checkbox"/> kommuneplan	<input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> bebyggelsesplan

Skriv ikke her!

Arealoppgave i da (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)

Eiendommen FØR deling/bortfesting	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Fulldyrka areal	Overflate- dyrka areal	Produktiv barskog	Produktiv lauvskog	Annet skogareal	Myr	Annet ubebyggt areal	Bebyggt areal	Sum areal	Dyrkbart (2-7)
Gnr., bnr., festenr. 61,1										
Areal som ønskes fradel/bortfestet (i alt)							*			

* jfr. 7 – beskriv arealet

CA. 17 DAA

Andre opplysninger og underskrift

Andre
opplysninger
(f.eks. andre
rettighets-
havere av
betydning)

X

Hjemmels-
haver(e)

Navn

EINAR JOHAN AGA

Adresse/telefon

KILAVEIEN 61-1, 8186 TJONGSFJORD

48211772

Underskrift

Sted

Tjongsfjord

Dato

11/9-19

Underskrift

Einari Johan Aga

DENNE SIDE ER RESERVERT OFFENTLIGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN

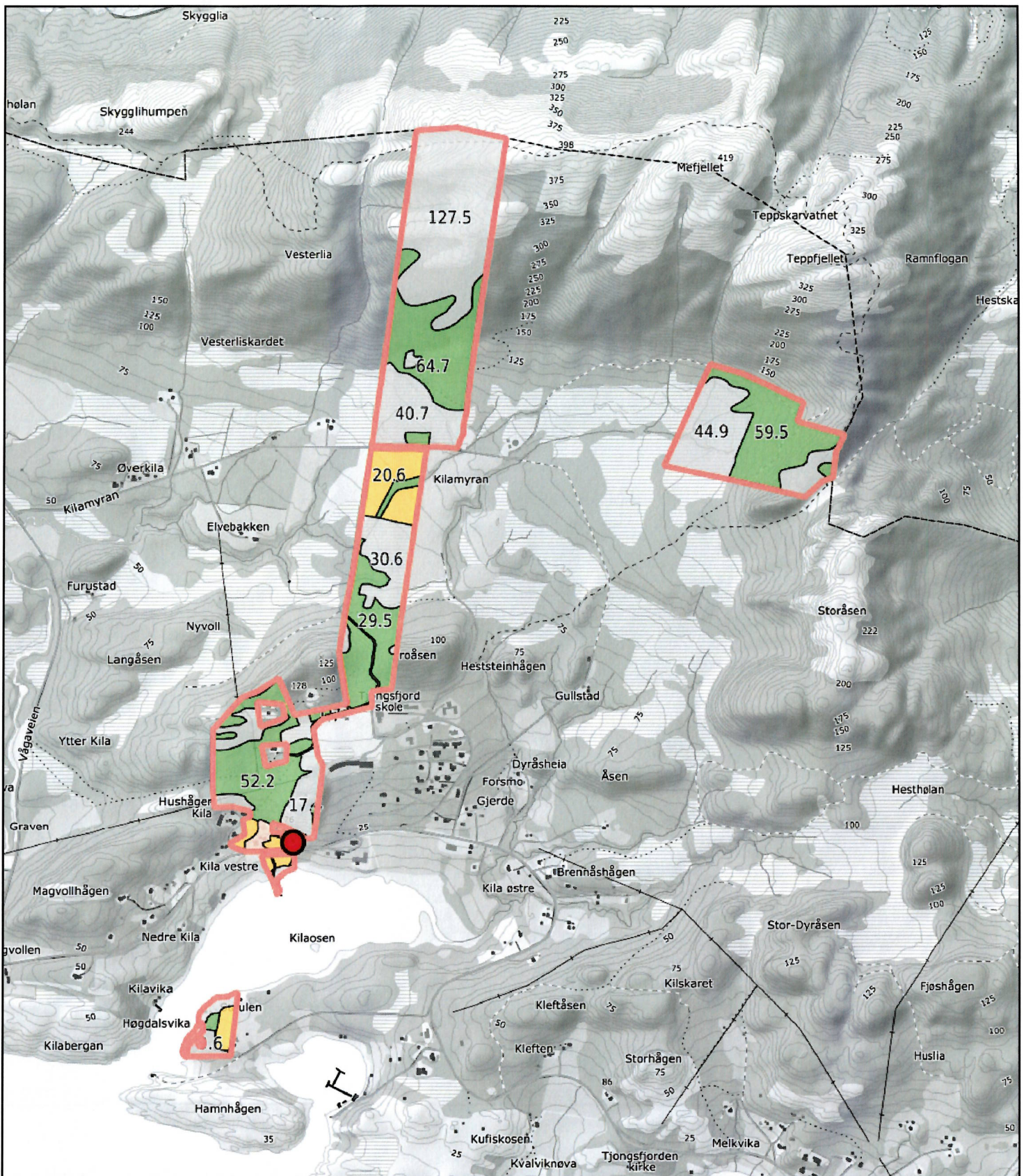
Planstatus	<input type="checkbox"/> Fylkesplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Ingen plan	
Uttalelser	Uttalelser fra/vedtak av –	Saken sendt	Uttalelse/vedtak datert	Merknader
	<input type="checkbox"/> jordlovsmyndighet			
	<input type="checkbox"/> vegmyndighet			
	<input type="checkbox"/> helserådet			
	<input type="checkbox"/> friluftsmyndighet			
	<input type="checkbox"/> forurensningsmyndighet			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
Behandling	<input type="checkbox"/> Adm. etter delegasjon	<input type="checkbox"/> Av planutvalget/det faste utvalget	Dato	Sak nr.
Notater				
Vedtak				
Oversendes til videre behandling	Sted	Dato	Underskrift	

Søknad om deling av grunneiendom

Jeg, Sten-Raymond Aga søker om tilleggsareal til Gnr: 61/Bnr:150 fra Gnr:61/Bnr:1 på flere grunnlag som listet opp nedenfor.

- Jeg ønsker å bygge garasje på østsiden av min eksisterende eiendom. Denne plassen blir i dag brukt til parkering/lagring av kjøretøy, maskiner og utstyr ifm enkeltmannsforetak som jeg driver. Til dette formålet ønsker jeg da å opparbeide parkering og lagrings plass på østsiden av eksisterende eiendom og på sikt bygge en maskingarasje.
- På fremsiden av huset er det i dag etablert plen med tilhørende skråning som strekker seg nedenfor eksisterende eiendom. Og på grunn av skråningens størrelse/utførelse ønsker jeg at den blir en del av min eiendom for å sikre at skråningen blir liggende urørt/upåvirket.
- Jeg ønsker også å ha litt skog til eget bruk, og eier av eiendom 61/1 ser det som upraktisk og sitte igjen med en «liten ramme» rundt min eiendom. Søker derfor for dette i en helhet som tilleggsareal til min eksisterende eiendom.

Totalt blir det søkte tilleggsarealet på ca. 17 DAA, men består i hovedsak av bratte skråninger/terreng, en del myr og litt skog. Itillegg går det en høyspent linje gjennom det søkte tilleggsarealet som begrenser mulighetene en god del. Og det søkte tillegget er lite hensiktsmessig som landbruksareal.



Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift

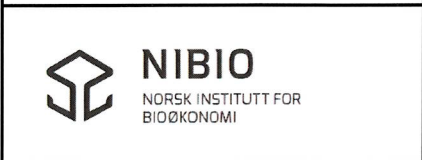
 Utskriftsdato: 18.10.2019 12:14

 Eiendomsdata verifisert: 18.10.2019 12:14

GÅRDSKART 1836-61/1/0

 Tilknyttede grunneiendommer:

 61/1/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	42.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmærksbeite	0.4	43.2
	Produktiv skog	239.5	239.5
	Annet markslag	312.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	7.9	319.9
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum	602.6	602.6

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

 Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt

