

Olaug Karlotte Edvardsen
Årnesveien 20 C

8012 Bodø

DELEGERT VEDTAK

Deres ref.	Vår ref.	Dato:	Saksbehandler:	Epost:	Telefon
	2016/1065	06.07.2017	Iren Førde	forire@gildeskal.kommune.no	75 76 07 85

Vedtak om fradeling av tomt

Søknaden ble behandlet etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak 3/16, som saksnummer 128/17.

Vedtak

1. Gildeskål kommune viser til den spesielle bakgrunnen med salg av huset allerede i 1981, og tinglysing av dette. Dette sammen med det faktum at Gammelstua har vært nyttet som fritidshus siden 1957, gjør at fradeling av tomt til huset, med formål fritidshus, godkjennes som omsøkt, med hjemmel i jordloven § 12. Bruken anses som uendret bruk, og formålet krever da ikke bruksendring eller dispensasjon fra arealplanen.
2. Det gis samtidig tillatelse til fradeling med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1.
3. Det gis rett til avkjørsel fra kommunal vei, som vist i kart vedlagt søknaden, jf veiloven av 21.juni 1963.

Bakgrunn for saken

Olaug Edvardsen søker om fradeling av tomt til et gammelt våningshus som kalles Gammelstua. Tomta ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som et



...*A'eg veit meg eit land...*

landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift (LNFR-område) hvor det er åpnet for spredt bygging av boliger og næringsbygg.

Huset er svært gammelt og trenger vedlikehold, men er samtidig det eneste våningshuset på eiendommen gnr 73/4. Kommunen har tidligere gitt opplysninger til søker om at det sjelden gis tillatelse til fradeling av våningshus på landbrukseiendommer; særlig hvis det gjelder eiendommens eneste våningshus.

Kommunen hadde møte med erverver og representant for eier den 15. juni 2017. Etter møtet mottok kommunen viktige tilleggsopplysninger.

Opplysninger fra søker (utdrag)

Gammelstua har vært brukt som fritidshus av Hilda og Hagen Hansen's etterkommere siden ca. 1957.

Forrige eier av Gammelstua hadde tinglyst skjøte på huset uten tomt.

Fjøs som i dag står på gnr. 73/28 er bygd i 1956 og har ikke vært benyttet av gnr. 73/4. Gnr. 73/28 er fradelt fra hovedbruket i 1928.

Fjøs som tilhørte Gammelstua sto plassert mellom Gammelstua og hus på gnr. 73/28. Den ble revet tidlig på 1950-tallet og det har ikke vært fjøs på gnr. 73/4 etter det.

Eiendommen

Gnr 73/4 består av 4 teiger og har et samlet areal på ca 45 daa. Av dette er vel 18 daa fulldyrka jord og 6 daa innmarksbeite. Eiendommens eneste bygning er Gammelstua. Det meste av jord er i drift ved utleie.

Parsellen

Omsøkt parsell har et areal på ca 1,6 daa og ligger mellom kommunal vei og bnr 28. Den er naturlig avgrenset fra resten av eiendommen. Grunnen består av åpen fastmark. Adkomst fra kommunal vei.

Lovanvendelse

Søknaden behandles med hjemmel i jordloven og plan- og bygningsloven.

Formålet med jordlova er å legge forholdene til rette slik at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene) kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltninga av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og planter.

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delinga fører til en driftsmessig god løsning, og om

delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova.

Fradeling av tomter/oppsettelse av grunneiendom etter plan- og bygningsloven kan bare skje dersom det ikke er i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Vurdering

Fradeling som omsøkt er uheldig med tanke på at dette er eiendommens eneste hus. Samtidig er det nå dokumentert at huset ble skjøtet over på en annen eier allerede i 1981, med ordlyden «gammelt bolighus på fremmed grunn», og at erverver får ha huset stående så lenge hun eier huset. Dette er uvanlig, og i dag ville en slik sak blitt behandlet med hjemmel i jordlovens delingsbestemmelser da eier gir fra seg en rettighet i eiendommen for mer enn 10 år.

Huset opplyses å ha vært fritidshus siden 1957. Også denne opplysningen styrker søknaden med tanke på formål. Kommunen kan da vurdere at fradeling til fritidsformål er å betrakte som «uendret bruk.»

Rådmannen er etter en samlet vurdering av eiendommen og husets historie, positiv til å innvilge søknaden.

Andre opplysninger:

Gebyrkrav på kr 4.184 for saksbehandling blir fakturert med det første, og sendes ut i eget brev.

Iren Førde
Konst. kommunalsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur.

Kopi til:

Trond Morten Edvardsen Tordenskjolds Gate 19



...Å eg veit meg eit land...

