

Ove-Tor Olaussen  
Bolig-2

8135 Sørarnøy

## DELEGERT VEDTAK

---

Deres ref.	Vår ref.	Dato:	Saksbehandler:	Epost:	Telefon
	2015/493-5	29.10.2015	Iren Førde	forire@gildeskal.kommune.no	75 76 07 85

---

### Vedtak om fradeling, Ove-Tor Olaussen

Søknaden ble behandlet etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak 68/14, som saksnummer 123/15.

#### Vedtak

1. Fradeling av boligtomt på ca 1 daa fra eiendommen gnr 82/23 som omsøkt, anses akseptabelt jf jordlovens bestemmelser, og det gis med dette tillatelse til fradeling med hjemmel i jordloven § 12.
2. Det gis samtidig tillatelse til fradeling med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 jf 1-6.

Det settes som vilkår at det tinglyses veirett over bnr 23 og 106 for bnr 23, og veirett for den nye eiendommen over bnr 106. Kart må vedlegges. Slik erklæring skal tinglyses samtidig med tinglysing av matrikelbrev.

3. Det gis rett til utvidet bruk av kommunal avkjørsel, jf veiloven av 21.juni 1963.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra vedtaket er mottatt, jf vedlagte orientering om klageadgang.

## **Bakgrunn for saken**

Søknaden gjelder fradeling av tomt til eksisterende bolighus på eiendommen gnr 82/23 på Sørarnøy. Eiendommen har to bolighus i dag. Det eldste huset med gammel driftsbygning vil fortsatt tilhøre eiendommen. Det er søkt om ei tomt på ca 1 daa, med påstående bolighus og garasje.

Adkomst fra kommunal vei er felles for bnr 23 og bnr 106; som eies av Pinsemenigheten Betania. I forbindelse med fradelingen må det tinglyses erklæringer om veirett: veirett over bnr 23 og 106 for bnr 23, og veirett for den nye eiendommen over bnr 106.

Eiendommen gnr 82/23 består av en teig og ei nausttomt. I tillegg har eiendommen andeler i små sameiearealer på Sprengodden og på Risøya. Arealet, foruten sameiet, er på 15 daa. Det aller meste er fulldyrka og overflatedyrka jord. Jorda er i bruk ved utleie.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som et landbruks-, natur- og friluftsområde hvor det ikke er tillatt med nye tiltak som ikke er ledd i stedbunden næring. Området er preget av spredt bebyggelse og jordbruksdrift.

## **Lovanvendelse**

Søknaden skal behandles etter 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.

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.

Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettinga i området.

Samtykke til deling kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål som loven skal fremme.

Formålet med plan- og bygningsloven (PBL) er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Fradeling av tomter/opprettelse av grunneiendom etter PBL kan bare skje dersom det ikke er i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

### **Vurdering**

Formålet med jordloven § 12 er å hindre at det oppstår enheter som er vanskelige å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk, samt å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere. Hensynet til jordvernet er samtidig sentralt når en skal vurdere søknader om deling.

I denne saken er det snakk om å fradele tomt til et eksisterende bolighus. Huset ligger like ved kommunal vei, og fradeling vil etter rådmannens vurdering ikke påvirke drift av jorda.

Huset skal fortsatt være et bolighus, og vi snakker da om fradeling til uendret bruk; noe som anses å være i tråd med gjeldende arealplan.

Omsøkt tomt er bebygd, og det er da ikke nødvendig å sende saken på høring til kulturminnemyndighetene.

Samlet sett kan fradeling som omsøkt tillates. Det må imidlertid opprettes erklæringer om veirett. Disse må tinglyses samtidig med matrikulering av den nye tomta.

### **Andre opplysninger:**

- Gebyrkrav på kr 4.075 for saksbehandling blir fakturert med det første, og sendes ut i eget brev.
- Oppmåling av tomta er rekvirert. Ta evt kontakt med vår oppmålingsingeniør Bjørnar Thoresen på tlf 75 76 07 92- mail: [thobjo@gildeskal.kommune.no](mailto:thobjo@gildeskal.kommune.no)

- Oppmålingsgebyr og tinglysingsgebyr (tinglysing av matrikkelbrev) vil komme i tillegg og blir fakturert i etterkant.
- Ved salg/overdragelse til ny eier: i tillegg til skjøte, må dere ha Egenerklæring om konsesjonsfrihet; underskrevet av kommunen. Dette får dere her på kommunen ved forespørsel – når den nye eiendommen er opprettet.
- Skjøteformular ligger på hjemmesiden til Statens kartverk: statkart.no. Ved behov for rettledning, ring Tinglysinga på 08700. Kommunen kan dessverre ikke hjelpe dere med utfylling av skjøte.
- Omkostninger tinglysing av skjøte: tinglysingsgebyr og 2,5 % av kjøpesum/verdi i dokumentavgift til staten

Iren Førde  
Saksbehandler

Rune Reisænen  
Virksomhetsleder Plan og utvikling

Vedlegg

1 Orientering om klageadgang