

Alf-Harry Willumsen
Kjelling Vestre37

8120 Nygårdsjøen

DELEGERT VEDTAK

Deres ref.	Vår ref.	Dato:	Saksbehandler:	Epost:	Telefon
	2015/905	26.05.2016	Iren Førde	forire@gildeskal.kommune.no	75 76 07 85

Vedtak om fradeling av våningshus, Alf-Harry Willumsen

Søknaden ble behandlet etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak 3/16, som saksnummer 107/16.

Vedtak

Gildeskål kommune viser til at gnr 47 bnr 17 har svært begrensede landbruksressurser, og at det samtidig søkes om tilbakeføring av gnr 47 bnr 26 til hovedbruket. Dette gjør at gnr 47 bnr 17 fortsatt vil ha et bolighus.

1. Med denne begrunnelse gir kommunen tillatelse til fradeling av ca 1,6 daa tomt til eksisterende våningshus på gnr 47 bnr 17, med hjemmel i jordloven 12, og plan- og bygningsloven § 20-1.
2. Med hjemmel i jordloven § 12, settes det som vilkår at gnr 47 bnr 26 tilbakeføres til bnr 17, og blir eiendommens ny bolighus.
3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-4 settes det vilkår om tinglysing av adkomstrett over gnr 47 bnr 17 til den fradelte parsellen, og adkomstrett på den private fellesveien ned til kommunal vei.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det er mottatt. Se vedlagte orientering om klageadgang. Fylkesmannen er klageinstans, men klage sendes kommunen.

Bakgrunn for saken

Alf-Harry Willumsen og Brith Venche Willumsen eier halvparten hver av landbrukseiendommen gnr 47/17 og boligeiendommen gnr 47/26. Bnr 26 ble fraskilt fra bnr 17 i 1981. De ønsker nå å fradele tomt til våningshuset på bnr 17 og samtidig sammenføye bnr 26 med hovedbruket slik at bolighuset på bnr 26 blir det nye våningshuset på bnr 17.

Eiendommene ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som et landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR-område) hvor det er åpnet for spredt bygging av boliger og næringsbygg. Søknaden er da i tråd med gjeldende arealplan.

Parsellen

Det søkes fradelt ei tomt på ca 1,6 daa med påstående våningshus. Arealene på tomta består av hage og noe dyrka jord.

Eiendommene

Gnr 47/17 består av èn teig på ca 30 daa. Ifølge gårdskart er ca 4 daa fulldyrka jord, 2 daa innmarksbeite og 16 daa produktiv skog. Ifølge grunneier er det dyrka jorda nærmest uegnet til dyrking. Det er leirgrunn som inneholder mye vann. Jorda er oppdelt og terrenget heller.

Eiendommen har våningshus og uthus. Ny garasje er bygd hovedbruket. Et garasjebygg står delvis på bnr 17 og delvis på bnr 26.

Gnr 47/26 er ei boligtomt på 1837 m²; fradelt hovedbruket i 1981. På tomta er det bygd bolighus.

Lovanvendelse

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

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.

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.

Vurdering

Kommunen viser til at våningshuset er en viktig del av eiendommens ressursgrunnlag. Uten våningshus vil mulighetene for å kunne utnytte eiendommens ressurser være betydelig svekket. Det er ellers grunn til en mer lempelig vurdering i tilfelle hvor eiendommen er ute av drift, og det ikke er realistisk å tro at eiendommen vil komme i selvstendig drift igjen. I denne saken har eiendommen svært begrensede landbruksressurser, men det er likevel viktig at eiendommen har et bolighus.

Løsningen med å føye den fradelte boligtomta bnr 26 sammen med hovedbruket er ei løsning som kan aksepteres av kommunen som landbruksmyndighet. Husene ligger nær hverandre og med de små jordressursene anser vi at ulempen med å ha ei fradelt boligtomt midt i eiendommen er begrenset.

Formålet med søknaden er i tråd med arealplanen for området.

Den nye eiendommen må sikres adkomst til offentlig vei. Dette gjøres ved å tinglyse ei erklæring om rettighet i fast eiendom. Skjema for dette er vedlagt. Erklæringa må følges av et kart. Erklæringa påføres det nye bruksnummeret som tildeles ny eiendom. Det må både gis adkomstrett over bnr 17 og for bruk av den private felles veien ned til kommunal vei. Kommunen har ikke oversikt over hvem som er medeiere i den private veien. Dette må avklares av søker.

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
- 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

Rune Reisænen
Virksomhetsleder Plan, eiendom og utvikling

Iren Førde
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur.

Vedlegg

- 1 Orientering om klageadgang
- 2 Erklæring om rettighet i fast eiendom