

Landbrukskontoret

Ørland/Bjugn



Lars Wahl
Valsnesveien 36
7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.
157/2016//EDMBAK

Dato
07.01.2016

SVAR PÅ SØKNAD OM FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BOLIGTOMT, JORDLOVSSAK - 1627/3/7 - LARS WAHL

Saksnr.: 2015/2017
Eiendom.: 1627 Gnr: 3, Bnr: 7
Vedtak nr.: 16/1
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

I søknad datert 24.08.2015 søkes det om samtykke til fradeling av ca. 0,3 daa tomteareal fra din landbrukseiendom "Val", gnr 3, bnr 7, i Bjugn. Arealet skal tillegges en eksisterende boligtomt, gnr 3 bnr 49, som ble overtatt av Håvard Fjellheim i 2015. Boligen på tomta ble oppført for flere tiår siden. I tillegg til boligen er det en garasje på stedet. Boligtomta er i utgangspunktet litt for lita i forhold til påstående bygninger og det som brukes til uteareal rundt disse. Dagens areal på boligtomta er oppgitt til 486 kvadratmeter i kommunekartet. Arealet som søkes tillagt boligtomta består av noe grasmark og mest berg i dagen. Det er ingen dyrkbare arealer i det som omsøkes som tilleggsareal. Landbrukseiendommen "Val" har et større utmarksareal med noe vedskog vest for den aktuelle tomta. Den har få adkomstmuligheter til disse arealer fra fylkesveien som ligger tett inntil boligtomta. Det er en mulig kjørerute for traktor rett nord for garasjen på boligtomta gnr 3 bnr 49.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Ved søk i «Naturbasen» er det ikke gjort registreringer av spesielle arter, naturtyper eller kulturminner i umiddelbar nærhet til den aktuelle boligtomta.

Eiendommen "Val" gnr 3 bnr 7 er på totalt 788 daa, fordelt på 232 daa fulldyrka jord, 79 daa innmarksbeite, 14 daa produktiv skog og 463 daa annet areal. Det er melkeproduksjon på bruket. Dyrkajorda på brukes til grasdyrking og noe potetproduksjon.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§ 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord.

§12: Deling.

Naturmangfoldloven

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9. Føre-var-prinsippet.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning.

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Vurdering:

Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens og naturmangfoldlovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak.

Den opprinnelige boligtomta er veldig lita i forhold til normale boligtomter i området, som ofte er mellom 1 og 1,5 daa. I forhold til bebyggelsen er også det foreslåtte tilleggsarealet lite og har litt ukurant form med mange vinkler på grenselinja. Vi foreslår at det lages en ny versjon med rette linjer og færre grensemerker. Dette vil være enklere å forholde seg til for begge eiendommene som får ny grense mot hverandre. For adkomst til vedskogen, i området bak boligtomta, bør ikke tilleggsarealet strekke seg nord for garasjen på gnr 3 bnr 49.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke i negativ retning om arealet fradeles.

Vi vurderer det som positivt for eier av boligtomta at han får kjøpe tilleggsarealet. Fradelingen vil etter vår vurdering ikke gi nevneverdige ulemper for landbrukseiendommen.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland og Bjugn samtykke til fradeling av et inntil 0,5 daa stort tomteareal fra landbrukseiendommen "Val" gnr 3 bnr 7 i Bjugn. Fradelingen gjelder tilleggsareal til boligtomt, gnr 3 bnr 49, ved fylkesvei 721 nord for Valseidet. Eier av boligtomta er Håvard Fjellheim.

Av hensyn til mulig passasje for traktor, forutsettes det at grensen for boligtomta ikke utvides i nordlig retning.

NB! Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk, herunder plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt for oppmåling og tinglysing.

Med hilsen

saksbehandler

Kopi til:

Bjugn kommune Rådhuset 7160 Bjugn

Vedlegg:

1 Søknad

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig. Oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.