

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Edmar Bakøy

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Olaug Bach og Bernt Jørgen Stranden - fradeling av tilleggsareal fra gnr. 83 bnr. 3 til fritidseiendommen gnr. 83 bnr. 33.

Vedlegg: - Søknad
 - Situasjonsskart

Saksopplysninger:

Olaug Bach og Bernt Jørgen Stranden søker 29.04.2013 om samtykke til fradeling av ca 280 kvadratmeter tomteareal fra sin landbrukseiendom "Strømsvika" gnr 83 bnr 3 i Bjugn. Arealet skal benyttes som tilleggsareal til hyttetomt eid av Erik Nordtveit, Trondheim. Størrelsen på fritidseiendommen blir da til sammen ca 1,4 daa.

Arealet som søkes fradelt ligger mellom hyttetomt og vei opp til småbruket gnr 85 bnr 9. Det er også noe areal tilhørende naboeiendommen gnr 83 bnr 13 som ligger nærmest veien. Arealene som søkes fradelt er betegnet som "uproduktiv skog" og er grasbevokst med noen lauvtrær. Det er delvis tatt i bruk som adkomst/parkering av hytteeier.

Området der hytta ligger er i kommuneplanens arealdel utlagt som boligområde. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanen ved fradeling av areal til fritidsbebyggelse.

Eiendommen "Strømsvik" 83/3 er på totalt 346 daa, fordelt på 33 daa fulldyrka jord, 3 daa innmarksbeite, 25 daa produktiv skog og 285 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er leid ut til et gårdsbruk i nærheten.

Rettslig utgangspunkt:**Jordloven**

§12 deling: Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om

delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. (*kunnskapsgrunnlaget*) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arter ..., samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen.

§ 9. (*føre-var-prinsippet*) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

§ 10. (*økosystemtilnærming og samlet belastning*) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning på økosystemet.

§ 11. (*kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*)

§ 12. (*miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut i fra nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Den foreslåtte tomta som ligger i et område utlagt til boligformål i kommuneplanen. Det bør derfor utvises forsiktighet med fradeling av arealer til fritidsbebyggelse. Dersom det blir aktuelt å bygge flere boliger, kan det bli behov for framføring av vann, kloakk og utbedring av veier i området. Arealer som kan tenkes brukt til slike formål bør ikke fradeles til hyttetomt. Vi vurderer det slik at fradelingen fra gnr 83 bnr 3 ikke vil komme i konflikt med dette.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Det består av en snipp som med begrenset verdi for landbrukseiendommen. Fradelingen vurderes ikke å gi påregnelige miljømessige ulemper. Bruken av arealet påvirkes ikke av fradelingen. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes heller ikke av den omsøkte fradelingen.

Vi vurderer det som positivt for hytteeier at han får litt areal for adkomst og mulighet for parkering på egen tomt.

Leders forslag til vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 12 godkjennes fradeling av ca 280 kvadratmeter tilleggsareal til hyttetomt fra landbrukseiendommen "Strømsvik" gnr 83 bnr 3 i Bjugn. Arealet tillegges hyttetomta "Bjørkhaugen" gnr 83 bnr 33, eier Erik Nordtvedt.

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. F.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl. Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.