

Landbrukskontoret Ørland/Bjugn

Siv Schjølberg
Postboks 25
7127 OPPHAUG

Dato: 15.01.2014

Siv Schjølberg - fradeling av hyttetomt - gnr. 71, bnr. 1. Behandling etter jordloven.

Saksnr.: 2012/2876
Eiendom.: 1627 Gnr: 71 , Bnr: 1
Vedtak nr.: 14/11
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder fradeling av tomt til fritidsbebyggelse på Lysøya i Bjugn kommune.

Saken er blitt aktuell ved at en av tidligere eiers døtre har overtatt Lauvika, gnr 71, bnr 1 og i forbindelse med dette ønsker både nåværende og tidligere eier at også den andre datteren får tomt til oppføring av hytte på Lysøya.

Lauvika er et småbruk som ikke har vært bebodd, men har vært drevet av forrige eier med utgangspunkt i hennes landbrukseiendom Teksdal, gnr 74 bnr 1.

Området der den aktuelle tomteparsellen ligger er avsatt til landbruksformål i kommuneplanens delplan for Lysøysund.

I tillegg ligger den innenfor 100-metersgrensen fra sjø og saken vil utløse dispensasjonskrav både i forhold til avstand fra sjøen og bruk av arealet. I forhold til første søknad er ny tomteplassering trukket noe lenger fra sjøen. (mottatt 26.11.2012). Hensynet til kraftlinja som går gjennom dette området begrenser mulighetene for valg av sted for tomt.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har uttalt: *Lysøya er i naturbasen registrert som et helhetlig kulturlandskap og er interessant både i forhold til kulturhistorie og biologisk mangfold. Det er registrert både fornminner og flere lokaliteter med prioriterte naturtyper på Lysøya. Fylkesmannen forutsetter at etableringen av tomt ikke kommer i konflikt med disse interessene.* I tillegg frarådes en bit for bit utbygging i 100 meterssonen.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune uttaler at tomta bør flyttes opp mot eksisterende vei slik at en eventuell adkomst utløser minst mulig terrenginngrep.

Den omsøkte tomteparsellen består av for det meste av berg og noe grunnlendt skogsmark.

Gårdstunet på Lauvika er spesielt fint med mange eldre bygninger. Fjøset har en særegen byggemåte der 1 etasje er bygd opp av ca 50 cm lange trekubber. Kubbene er lagt på tvers med leire mellom. Dette gir god isolasjon i forhold til murer av stein eller betong. Fjøset er registrert som et av 3-4 slike bygninger i Trøndelag og er funnet bevaringsverdig av Kulturminnemyndighetene. Det vil være uheldig å få lagt adkomstveien til hytta kloss inntil denne bygningen.

Ved befaring sammen med tidligere eier, Karin og Alf Schjølberg, ble det vurdert en alternativ adkomstvei som ikke kommer i berøring med gårdstunet. Denne starter ved avkjørsel til en eksisterende hytte som ligger vest for tunet. Se vedlagt kartskisse fra befaring 20.11.13.

Lauvika gnr 71 bnr 1 er på totalt 229 daa, fordelt på 30 daa fulldyrka jord, 4 daa innmarksbeite, 18 daa produktiv skog og 177 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket "leies" nå av tidligere eier Karin Schjølberg og drives fortsatt sammen med hennes eiendom i Teksdal.

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 bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Tomta foreslås plassert i et berglandskap med lite produktive områder. Selve tomta er derfor ikke problematisk i forhold til landbrukseiendommens avkastning.

Av hensyn til det fine tunet med bevaringsverdig fjøsbygning bør adkomsten legges som skissert i kart etter befaring den 20.nov. 2013.

Bortsett fra "helhetlig kulturlandskap" er det ikke registrert spesielle naturkvaliteter i "Naturbasen" akkurat der hyttetomta er foreslått. Fradelingen vurderes derfor ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes av adkomstveien spesielt hvis denne legges gjennom tunet. Det bør vurderes å følge Fylkeskommunens anbefaling om å flytte tomta nordover opp mot eksisterende vei, slik at adkomst utløser minst mulig terrenginngrep.

Ny vei og hyttetomt bør anlegges på en slik måte at hovedeiendommen kan benytte veien til adkomst til bakenforliggende arealer.

En tomtestørrelse på 1 daa bør være tilstrekkelig. Ut over dette har landbrukskontoret ingen innvendinger mot fradelingen.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av ca 1 daa bergareal til hyttetomt fra landbrukseiendommen "Løviken" gnr 71 bnr 1 på Lysøya i Bjugn.

Følgende forutsetninger gjelder:

1. Avkjørsel anlegges i henhold til kartskisse fra befaring den 20. nov 2013.
2. Ny vei og hyttetomt anlegges slik at landbrukseiendommen "Løviken" får en grei adkomst til bakenforliggende arealer uten å måtte passere over tomta.

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.

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

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

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 og 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.