

Landbrukskontoret Ørland/Bjugn



TrønderHus Stein Lysberg
Postboks 8
7864 OVERHALLA

Deres ref.

Vår ref.
11689/2015/1621/81/14/EDMBAK

Dato
20.10.2015

SVAR PÅ SØKNAD OM ENDRING AV VEDTAK: AVSTAND TIL NABOGRENSE, KATINKA OG LARS ERIK HESTNES LANDE.

Saksnr.: 2011/2842
Eiendom.: 1621 Gnr: 81, Bnr: 218
Vedtak nr.: 15/96
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Det vises til søknad datert 5. oktober 2015. Søknaden gjelder endring av vedtak angående krav om byggegrense satt av Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn den 15.12.2011. Saken gjaldt fradeling av en boligtomt på ca. 1 daa fra eiendommen Skallandet søndre, gnr 81 bnr 14, eier Raymond Stranden.

I henhold til dette vedtaket i landbruksnemnda skulle det være minimum 5 meter fra fulldyrka mark til tomtegrense og minimum 10 meter fra fylldyrka mark til bygninger på tomte. Vedtaket i saken var enstemmig.

Tomta ligger i kanten av en berghaug med en anslått stigning på ca. 30 % inne på tomte.

I følge innsendt plan skal husets grunnplan ligge på kvote 19. Dette gir en fylling på rundt 5 meters høyde. Den planlagte fyllingen går ca. 5 meter inn på Raymond Stranden sin eiendom. Det normale er at grensa for fyllingsfot følger eiendomsgrense. Med omsøkt løsning vil fyllingen omfatte ca. 300 kvadratmeter kantsone helt inn mot dyrkamarka på Raymond Stranden sin landbrukseiendom.

Det ble i 2011 vurdert slik at ei tomt på 1000 kvadratmeter ville være tilstrekkelig. Slik det planlegges nå vil utbyggingen omfatte 1300 m².

Rettslig utgangspunkt:

Forvaltningsloven § 29 annet ledd. Det er en absolutt frist på tre måneder fra vedtakstidspunktet (dato). Klager som er innkommet etter dette, skal avvises, jf. bestemmelsens siste punktum.

Jordloven §12 tredje ledd. 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.

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

Vurdering:

Vi kan ikke se at det har kommet nye momenter som gjør at vi kan se på saken på en annen måte. Hensynet til jordvernet er heller ikke lempet på i tiden etter vedtaket.

Ved forrige gangs behandling ble det vist til at det kan oppstå drift - og miljømessige ulemper, dersom boligen kommer for nært dyrka mark. Saksbehandler mente da at huset ikke burde kommen nærmere enn 10-12 meter fra dyrka mark. I søknaden om dispensasjon blir det påpekt at det blir en fem meters høydeforskjell mellom dyrkamarka og grunnplanet for boligen.

At grunnplanet legges så høgt gir imidlertid en stor ulempe med en svær fylling inn mot dyrkamarka. Fyllingen kan i praksis medføre en innsnevring av det fulldyrka arealet som kan drives. Det er vanskelig å se for seg at det kan pløyes eller grøftes helt inntil en slik fylling.

Det gjelder å finne en hustype som passer inn i et slikt terreng som tomta ligger i. Det kan for eksempel være et terrassert hus eller lignende. Dette vil kunne redusere behovet for fylling og/eller skjæring.

For at saken skal kunne komme raskest mulig til en avgjørelse, sendes et administrativt svar.

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

VEDTAK:

Vedtak i Felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn den 12. nov. 2011 opprettholdes.

Dette innebærer at bygninger som settes opp på tomta skal ha en avstand på minst 5 meter fra eiendomsgrense i retning fra dyrkamark.

Det tillates ikke fylling av masse helt inn til fulldyrka jord.

Begrunnelse: Det har ikke skjedd endringer i jordloven som gjør at vedtaket bør endres.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Kopi til:

Raymond Stranden Røstadveien 130 7140 OPPHAUG

Vedlegg:

- 1 Fradeling av boligtomt - 1621/81/14 - Raymon Stranden
- 2 Søknad om deling etter jordloven - 1621/81/14
- 3 Situasjonsskart
- 4 Søk endring av vedtak

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.