

Tordis og John H. Harsvik

Tørremsveien 118
7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.

12900/2016/1627/5/7/EDMBAK

Dato

17.11.2016

JORDLOVSAK - 1627/5/7 - TORDIS OG JOHN HELMER HARSVIK - FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL HYTTETOMT.

Saksnr.: 2016/1618
Eiendom.: 1627 Gnr: 5, Bnr: 7
Vedtak nr.: 16/85
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Landbrukskontoret har fått søknad om samtykke til fradeling av et ca. 500 kvadratmeter stort tilleggsareal til en hytteeiendom ved Koet. Arealet skal deles fra landbrukseiendommen "Tørum" gnr 5, bnr 7 i Bjugn. Landbrukseiendommen eies av Tordis og John H. Harsvik. Hyttetomta er en tidligere festetomt gnr 5, bnr 1, fnr 2, som nylig er godkjent fradelt fra eiendommen til Nelly Korsgat. Hytta som ble bygd for flere tiår siden står på skogsmark, ca. 60 meter fra sjøen. Den tilhører Rolf Husby som bor i Trondheim. Adkomst til hytta går på en avlingsvei fra "Tørremsveien" ca. 500 meter. Rolf Husby søker nå om tilleggsareal for å få adkomstmuligheter fra hytta og ned til sjøen. Terrenget på det omsøkte tilleggsarealet er berglendt og bratt. Husby har laget en sti ned til sjøen delvis med trapper av tre. Størrelse på opprinnelig tomt er ifølge kart ca. 1 daa.

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

Terrenget er slik at det ikke går noen naturlig sti langs sjøen. Fradeling av tilleggsarealet vil derfor sansynligvis ikke medføre noen spesiell hindring for alminnelig ferdsel.

Ved søk i «Naturbasen» er det ikke gjort registreringer av spesielle arter, naturtyper eller kulturminner på det arealet der hytta ligger. Sjøarealet i Koet er det imidlertid registrert som en verdifull naturtype.

Eiendommen "Tørum" gnr 5 bnr 7 er på totalt 2224 daa, fordelt på 430 daa fulldyrka jord, 20 daa innmarksbeite, 586 daa produktiv skog og 1188 daa annet areal. Det er melkeproduksjon på bruket. Dyrkajorda på brukes til grasproduksjon.

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.

Arealet som søkes fradelt består av lavproduktiv mark, og det er derfor ikke noen stor ulempe for landbrukseiendommen om det fradeles. Med hensyn sjørettigheter på landbrukseiendommen må tomtegrensen ha en viss avstand fra sjøen.

Også av hensyn til kartlagt naturtype i Koet bør det ikke fradeles areal ned til sjøen. Ut over dette vurderes fradelingen som akseptabel i forhold til naturmangfoldet. Den nye grens linja for hyttetomta bør ha en avstand på minst 5 meter fra flomålet.

Det omsøkte tilleggsarealet ville sammen med den opprinnelige hyttetomta få litt for stort areal, dersom det ble godkjent. I følge Bjugn kommunes kommuneplan skal tomtestørrelser normalt ikke overstige 1,4 daa inkludert vei. Godkjent tilleggsareal bør derfor være mindre enn 0,4 daa.

Med noe arealreduksjon vurderes den omsøkte fradelingen 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 hytta at han får kjøpe noe areal for adkomst ned mot sjøen.

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 areal på inntil 0,4 daa fra landbrukseiendommen "Tørum" gnr 5 bnr 7 i Bjugn. Fradelingen gjelder et tilleggsareal til ei hyttetomt som eies av Rolf Hysby fra Trondheim. (gnr 5, bnr 60 ved Koet.)

Det forutsettes at grensen for hyttetomta trekkes slik at den har en avstand på minst 5 meter fra normal høyvannstand ved Koet. Det forutsettes videre at areal for opprinnelig hyttetomt (gnr 5 , bnr 60) og tilleggsareal ikke overstiger 1,4 daa.

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 oppmåling og tinglysing.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Kart
- 2 Tordis og John Helmer Harsvik - søknad om deling av grunneiendom 05 007

Kopi til:

Bjugn kommune Rådhuset 7160 Bjugn