

Bente Kristin Schjølberg

Knarvikveien 20
7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.

2805/2018/2017/3/16/EDMBAK

Dato

28.02.2018

SAMTYKKE TIL FRADELING AV HYTTETOMT - JORDLOVSAK - 5017/3/16 - SCHJØLBERG BENTE KRISTIN

Saksnr.: 2017/2303
Eiendom.: 5017 Gnr: 3 , Bnr: 16
Vedtak nr.: 18/12
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Landbrukskontoret fikk den 27.12. 2017 søknad om samtykke til fradeling av en ca. 1 daa stor hyttetomt fra landbrukseiendommen "Knarvik" gnr 3, bnr 16 i Bjugn. Tomta ligger på berglendt mark med omkringliggende planta furuskog.

Eiendommen "Knarvik" gnr 3, bnr 16 er på totalt 226 daa, fordelt på 58 daa fulldyrka jord, 3 daa overflatedyrka jord, 9 daa innmarksbeite, 15 daa skog og 141 daa annet areal. Dyrkajorda leies ut til grasproduksjon.

Den omsøkte hyttetomta ble tidligere godkjent sammen med to andre hyttetomter på samme eiendom. Disse fradelingene ble behandlet av kommunen i året 2012, sak 2011/2819. Fradelingen av de tre hyttetomtene ble ikke gjennomført og Bente Schjølberg søker nå på nytt på denne ene tomta. Adkomsten til de godkjente hyttetomtene ble i 2012 forutsatt med betingelse om at den ikke kom i berøring med dyrka mark. I den nåværende søknaden er adkomsten tegnet inn feil. Riktig veilinje er tegnet inn på vedlegg nr. 3 «Nytt kart ..». Det går i dag en sti som brukes av lokalbefolkningen langs den tiltenkte adkomsten til hyttetomta.

Størrelse på omsøkt tomt er ifølge kart, datert 30.11.2017, ca. 1 daa. Det er i søknaden fra 2017 tegnet inn en korridor mellom hyttetomta og nabogrensa med tanke på mulighet for landbrukseiendommens egen framkomst. Arealet vil derfor kunne bli noe redusert hvis en går ut fra at de øvrige grensene for tomta som ble godkjent i 2012 skal beholdes.

Parkeringsmulighetene for ei nærliggende hyttetomt (gnr 3, bnr 70) er også problematiske. Det parkeres slik at "Knarvikveien" innsnevres.

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 det området hyttetomta ligger.

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.

Med bakgrunn i tidligere godkjenning bør søknaden imøtekommes. Den foreslåtte tomte kan reduseres noe i størrelse ettersom eier ønsker å ha en korridor mellom tomtegrensa og eiendomsgrensa mot naboen. Ellers vil tomte forskyves inn i et plantefelt med furu.

Adkomsten bør anlegges i henhold til nytt kart i vedlegg nr. 3. Ved avkjørsel fra "Knarvikveien" bør bygging av adkomstveien samordnes med en utbedring av adkomst/parkering for hyttetomt gnr 3, bnr 70. Her må det sprenges i en bergkul og kostnadene kan fordeles på to. Adkomstveien må ikke være til hinder for alminnelig bruk av stien på stedet.

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

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 en ca. 0,9 daa stor hyttetomt fra landbrukseieendommen "Knarvik" gnr 3, bnr 16 i Bjugn.

Fradelingen godkjennes med følgende vilkår:

- Det forutsettes at adkomstveien ikke berører dyrka mark.
- Grensen for hyttetomte trekkes slik at den ikke kommer i berøring med stien som går på stedet i dag. Det bør være en avstand på minst 3 meter fra stien/adkomstveien ved hyttetomte.
- Dersom det er interesse for det, bør bygging av adkomstveien samordnes med en utbedring av adkomst/parkering for hyttetomt gnr 3, bnr 70.

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 Situasjonskart
- 2 Bente Schjølberg - rekvisisjon av oppmålingsforretning - søknad om fradeling av areal til fritidseiendom - 03016
- 3 Nytt kart med inntegnet adkomstvei - Jordlovsak - 5017/3/16
- 4 Kart tidligere godkjenning sak 2011/2819 - 1627/3/16 - Schjølberg Bente Kristin

Kopi til:

Bjugn kommune Rådhuset 7160 Bjugn