

Fosen landbruk avd. Ørland / Bjugn

Inge Kotte

7160 BJUGN

Dato: 27.01.2011

Inge Kotte - fradeling av boligtomt - gnr.20, bnr. 15 i Bjugn. Behandling etter jordloven

Saksnr.: 2010/3462
Eiendom.: 1627 Gnr: 20, Bnr: 15
Vedtak nr.: 11/5
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Søknaden datert 01.10.2010 gjelder fradeling av en boligtomt på inntil 2 dekar. Adkomsten er planlagt anlagt i grensen til naboeiendommen gnr 20, bnr 19.

Området ligger i LNF-sone II i kommuneplanens arealdel. Det vil si at spredt boligbygging kan tillates på visse vilkår, bl. a. at det ikke mye bygges på dyrka jord av god kvalitet.

Saken er ikke sendt fylkesmannen til høring, men Statens vegvesen har godkjent avkjørsel dersom eksisterende avkjørsel stenges, og avkjørsel samordnes med avkjørsel til omsøkte boligtomter på naboeiendommen 20/19 (Vasskog). Delingen er godkjent etter plan- og bygningsloven 19.11.2010, på vilkår av at blir gitt rett til adkomst og ledningsnett over hovedbruket, og tillatelse til avkjørsel fra fylkesveien.

Rettslig utgangspunkt, deling jordloven §12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken og hensynet til kulturlandskapet.

Vurdering:

Delingen må behandles etter jordloven. Eiendommen har ca. 10 dekar fulldyrka jord, og drives sammen med naboeiendommene.

Denne saken bør ses i sammenheng med søknad om deling på naboeiendommen 20/19. Her er det søkt om fradeling av 2 boligtomter, og avkjørselen er tenkt samordnet med avkjørselen til herværende delingssak. Dette er positivt! Avkjørselen bør imidlertid ikke legges i eiendomsgrensa, som går over dyrka jord. Ut fra erfaringer fra lignende saker, vil dette kunne føre til at parsellen på ca. 1 dekar øst for grensa ikke blir drevet. Uansett vil dette medføre driftsmessige ulemper for landbruket.

Avkjørselen kunne ha vært lagt via eksisterende avkjørsel og svingt vestover før boligtomta gnr. 20, bnr. 385. Dette ønsker ikke søker. Dersom avkjørselen samordnes med avkjørsel til to boligtomter på naboeiendommen (Vasskog) kan det aksepteres at adkomsten til tomtene legges i utkanten av dyrka jord, dvs. rundt 15 meter østover, mot eksisterende avkjørsel. Det vil gå med litt dyrka jord ved bygging av vei, men dette er bedre enn at veien legges i eiendomsgrensa, over dyrka jord.

Størrelsen på parsellen bør reduseres noe - en tomt på 2 dekar vil ikke la seg plassere uten å komme i konflikt med dyrka jord. En tomt på inntil 1 dekar bør være tilstrekkelig. Til sammenligning kan det nevnes at eksisterende boligtomt (gnr. 20, bnr. 385) måler ca. 694 m².

Dersom vilkårene i vedtaket blir oppfylt, kan det aksepteres at det går med litt dyrka jord til adkomstveien, i og med at veien utløser bygging av 3 boliger.

Saksområdet er delegert til Fosen Landbruk avd. Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn fradeling av en boligtomt på inntil 1000 m² fra gnr. 20, bnr. 15, på følgende vilkår:

- Tomta må legges utenfor dyrka mark.
- Adkomsten må legges i utkanten av dyrka jord, mot bebygd areal.
- Det må gis rett til adkomst over hovedbruket til de to tomtene som er søkt fradelt fra gnr. 20, bnr. 19, dersom disse blir godkjent.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Trond Langseth
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.