

Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn

Ole Arnold Sjøli

7160 Bjugn

Dato: 06.10.2006

Ole Arnold Sjøli - fradeling av boligtomt

Saksnr.: 2006/4192
Eiendom.: 1627 Gnr: 33, Bnr: 4
Vedtak nr.: 06/54
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Ole Arnold Sjøli søker om fradeling av boligtomt på ca. 2 dekar til sin datter og svigersønn. Tomten ligger på nedsiden av fylkesvegen og i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-sone 1 med forbud mot spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Forøvrig ligger tomten så vidt utenfor 100-metersbeltet og på en åkerholme med lauvskog med dyrket mark rundt. I 2004 ble det etablert en annen boligeiendom på nedsiden av fylkesvegen ca. 100 meter lengre øst.

HU har 05.10.05 fattet følgende vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift som fast utvalg for plansaker gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel om forbud mot fradeling og bygging for boligtomt på eiendommen gnr. 33, bnr. 4 i henhold til søknad datert 27.06.2006. Jfr. vedlegg 1 og 2.

Dispensasjonen er gitt under følgende forutsetninger:

1. Fylkeskommunen og fylkesmannen må ikke ha alvorlige innvendinger til dispensasjonen.
2. Landbruksmyndighetene må godkjenne fradelingen.
3. Adkomsten til tomten må knyttet til eksisterende adkomst som blant annet går til bnr. 181. Vegkontorets avkjørselstillatelse må være gitt.
4. Tomten må avgrenses utenfor 100-metersbeltet langs sjøen og ikke berøre dyrka mark.
5. Tomten må gis rett til adkomst og ledningsnett over hovedbruket.

Fylkesmannen og fylkeskommunen har hatt saken til uttalelse, og har ingen spesielle merknader til saken.

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 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:

Saken er i utgangspunktet problematisk, fordi en adkomstvei vil måtte "skjære over" dyrka mark. Dette vil kunne medføre driftsmessige ulemper for landbruket. I forbindelse med delingssaker etter jordloven, er det ofte viktigere hvordan adkomsten til tomta blir, enn om selve tomta legger beslag på noe dyrka mark.

Av hensyn til arronderingen på dyrkamarka, ville det vært bedre å legge adkomsten fra eksisterende adkomstvei helt ved fylkesveien. Dette ville imidlertid blitt et nokså omfattende veiprojekt, som heller ikke ville ha tatt seg godt ut i kulturlandskapet.

Under befaring med søker 06.10.06, kom det fram at det der dyrkamarka er smalest, sør for omsøkte boligtomt, er en trasè som ikke dyrkes. Dette er en trasè på noen få meters bredde som har sammenheng med linjearbeid for noen år siden. I følge eier er denne traséen ikke dyrkbar uten ekstra drenering. Det er ca. 20 meter mellom vei og "åkerholmen".

Under tvil kan en godta delingen, med adkomstveien lagt slik det er skissert over. Dette har bl. a. sammenheng med at det tidligere er tillatt fradeling av en boligtomt like ved. Det at fylkesmannen ikke har innvendinger til delingen, teller også i søkers retning. Adkomstveien må legges slik i terrenget at den ikke vanskeliggjør kjøring med traktor på tvers av veien, dvs. at den ikke må bygges nevneverdig opp over terreng høyde.

I henhold til vedtak om delegasjon i Bjugn kommunestyre 27.09.04 og i Ørland kommunestyre 07.10.04, fatter administrasjonen følgende

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Fosen landbruk, avd. Ørland/Bjugn fradeling av en boligtomt på ca. 2 dekar fra gnr. 33, bnr. 4 i Bjugn. Dette på følgende vilkår:

- adkomsten legges sør for tomta, over traséen som ikke drives i dag. Veien må bygges slik at den ikke vanskeliggjør kjøring med traktor på tvers av veien, dvs. at den ikke må bygges nevneverdig over terreng høyde.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Trond Langseth
saksbehandler