

Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn

Irene Olsen

7168 Lysøysundet

Dato: 09.11.2006

Irene Olsen - fradeling av boligtomt - gnr. 71, bnr. 2 i Bjugn

Saksnr.: 2006/5345

Eiendom.: 1627 Gnr: 71, Bnr: 2

Vedtak nr.: 06/59

Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Irene Olsen søker om fradeling av boligtomt på ca. 1,5 dekar fra gnr. 71, bnr. 2 i Bjugn. Tomta er tenkt plassert like sørøst for tunet på eiendommen.

Parsellen som ønskes fradelt ligger i et område som i kommuneplanens arealdel blir betegnet som LNF-sone 1. Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Dersom delingen skal godkjennes må det dispenseres fra komm.planens arealdel. Saken er sendt fylkesmannen til uttalelse.

Nabo Rolf Malmo har gitt en merknad i forbindelse med nabovarsel, der han peker på at omsøkt tomt går inn på adkomst og parkering til hans hyttetomt.

Rettslig utgangspunkt, jordlovens § 12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke.

Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen og deler av sameie.

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:

Foreslått adkomst er nordøst for tunet. For å komme til eiendommen må en da først gjennom tunet. Dette er ikke en god løsning, særlig dersom det skal være husdyrdrift på eiendommen i framtida. Det kan da oppstå driftsmessige ulemper for landbruket.

Ved befaring på eiendommen ble det sett på en bedre løsning: adkomstveien til tomta samordnes med adkomst til hyttetomt (Malmo) og legges bak (sørøst for) driftsbygning/redskapshus. Veien legges da ca en meter fra steingard for å unngå skader på denne.

Plassering av tomta er OK. Det er ikke dyrka eller dyrkbar mark, og tomta legges i tilknytning til annen bebyggelse.

Når det gjelder merknad fra nabo, synes det rimelig at tomtas grenselinje mot sørvest forskyves noen meter nordøstover (vegbredde). Dette er en generell betraktning, uavhengig av om nabo kan gjøre rettslig krav på adkomstvei til hytta. Bygningen forskyves tilsvarende i henhold til kartskisse vedlagt søknaden. Dette vil ikke forringe tomta.

Saken er sendt til høring på grunn av strid med kommuneplanens arealdel, og saken er ikke behandlet etter plan- og bygningsloven. Etter jordloven er saken grei, dersom adkomsten flyttes, og tomta forskyves litt. Dersom saken ikke blir godkjent etter plan- og bygningsloven, faller imidlertid tillatelsen etter jordloven bort.

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, innvilger Fosen landbruk, avd. Ørland/Bjugn fradeling av en boligtomt på ca. 1,5 dekar fra gnr. 71, bnr. 2 i Bjugn. Dette på følgende vilkår:

- Adkomsten må legges sørvest for driftsbygning/redskapshus. Det må tas hensyn til steingard ved bygging av vei.
- Tomta forskyves noen meter mot nordøst, slik at det er plass til en tenkt adkomstvei på 3-4 meters bredde til gnr. 71, bnr. 82, eier Rolf Malmo.
- Delingen må også godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

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.

Kopi til:

Rolf Malmo Stallmesterveien 7 7046 Trondheim

Med hilsen

Trond Langseth
saksbehandler