

Brit Barø
Plassbergveien 6F
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
14117/2015//EDMBAK

Dato
09.12.2015

FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL FRITIDSHUS - 1627/40/13 - BRIT BARØ

Saksnr.: 2015/1587
Eiendom.: 1627 Gnr: 40, Bnr: 13
Vedtak nr.: 15/103
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Vi mottok 25.09.2015 søknad om fradeling av et ca. 1,5 daa stort tilleggsareal til en bebygd hustomt fra eiendommen "Råa" gnr 40, bnr 13 i Bjugn.

Eiendommen "Råa" gnr 40, bnr 13 er på totalt 24 daa, fordelt på 0 daa fulldyrka jord, 7 daa innmarksbeite, 5 daa produktiv skog og 12 daa annet areal. Eiendommen er ikke i drift. Beitearealene på eiendommen burde ha vært tatt i bruk igjen.

Den eksisterende hustomta på gnr 40, bnr 14 er oppgitt til å være ca. 0,64 daa. Siv Anita Skilleås står som eier av tomta og huset som ligger på østsida av Dueskardtjønnna. Det er adkomst fra den kommunale veien nedenfor stedet. Huset på tomta ble bygd for mange år siden og har vært bebodd fram til 1990 tallet. Huset har etter den tid blitt brukt til fritidshus. Det er delvis opparbeidet hage med noen trær rundt huset. To eldre uthus står også plassert et stykke fra huset. Tilleggsarealet består av skogsmark med middels produksjonsevne.

Brit Barø og Siv Anita Skilleås er søsken. Noe av årsaken til at det søkes om fradeling nå er i at eiendommen Råa vurderes solgt. Siv Anita Skilleås ønsker å ha et litt større areal bla. fordi hun vil ha mulighet for å sette opp en garasje på stedet.

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

Den nye tomte vil få et areal på over 2 dekar hvis søknaden godkjennes. En tomt på over 2 daa er større enn det som er vanlig å godkjenne. I gjeldende kommuneplan er det sagt at tomtestørrelse for bolighus normalt ikke bør overstige 1,3 daa i Bjugn kommune.

Ved søk i «Naturbasen» er det ikke gjort registreringer av spesielle arter, naturtyper eller kulturminner akkurat i det området det omsøkte arealet ligger. Lia ovenfor er imidlertid registrert som naturtype «Rik edellauvskog».

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.

Det omsøkte tilleggsarealet har en størrelse som er litt i overkant av det som vanligvis aksepteres for en fritidsbolig. Av praktiske årsaker bør det likevel grensene i nord og vest følge de eksisterende grensene mellom gnr 40 bnr 1 og gnr 40 bnr 13. Dette for at det ikke skal bli anlagt smale striper med småarealer mellom eiendommene.

Eiendommen Råa som skal avgi areal er en svært liten landbrukseiendom og har ikke grunnlag for selvstendig landbruksnæring etter dagens målestokk. Den omsøkte fradelingen vurderes derfor 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 fritidseiendommen at hun får kjøpe et høvelig tilleggsareal og får mulighet til å sette opp garasje. Tilleggsarealet bør likevel av hensyn til bestemmelsene i kommuneplanen begrenses til ca. 1 daa. Grensen bør gå i rette linjer mellom faste punkter i stedet for å følge bekken.

Fradelingen vil etter vår vurdering ikke gi nevneverdige ulemper for landbrukseiendommen. Vi vurderer det også slik at fradelingen ikke vil ha negativ innvirkning på det området som er registrert med "rik edellauvskog"

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 inntil 1 daa tilleggsareal til eksisterende hustomt fra eiendommen "Råa" gnr 40, bnr 13 i Bjugn. Fradelingen gjelder arealet rundt fritidseiendommen gnr 40, bnr 14 ved Dueskartjønna.

Det forutsettes at grensen for tomta trekkes slik at den har en naturlig avgrensing rundt bebyggelsen på gnr 40 bnr 14. Den bør gå i rette linjer mellom fastpunkter. Grensa bør legges på nordre side av bekkeløpet som går forbi fritidseiendommen.

Til orientering:

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 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.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Kopi til:

Bjugn kommune Rådhuset 7160 Bjugn

Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - 1627/40/13 - til uttalelse/behandling etter jordlov

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.