

Einar Jøssund

Hellesvikveien 11  
7168 LYSØYSUNDET

Deres ref.

Vår ref.

Dato

7495/2016/1627/17/017/EDMBAK 24.06.2016

## **JORDLOVSAK - 1627/70/017 - FRADELING AV TO BOLIGTOMTER - JØSSUND EINAR**

Saksnr.: 2016/421  
Eiendom.: 1627 Gnr 73, Bnr 29 og Gnr: 70 , Bnr: 17  
Vedtak nr.: 16/65  
Saksbeh.: Edmar Bakøy

### **Saksopplysninger:**

Einar Kr. Jøssund søkte 22.02.2016 om samtykke til fradeling av to boligtomter og en veiparsell fra sin eiendom "Sannan", gnr 70, bnr 17, i Bjugn. Arealene skal benyttes til boligtomter for eiers sønn og eventuelt for egen framtidig bolig. Eiendommen "Sannan" gnr 70, bnr 17 er en del av landbrukseiendommen/driftsenheten "Brenna" med hovednr. gnr 73, bnr 29, som eies av Einar Kr. Jøssund. Samlet areal på "Brenna" og "Sannan" er totalt 884 daa, fordelt på 73 daa fulldyrka jord, 3 daa overflatedyrka jord, 102 daa produktiv skog og 706 daa annet areal. Det er melkeproduksjon og sauehold på bruket.

Arealene som søkes fradelt ligger i Hellesvika og består henholdsvis av:

Tomt nr. 1: Produktiv skogsmark 1,4 daa. Det meste av skogen er hogd på denne tomte.

Tomt nr. 2: Berglendt areal med furuskog med lav produksjonsevne 1,2 daa.

Det søkes også fradelt ca 0,4 daa til atkomstvei som er planlagt opp fra grendeveien (Hestnesveien). Atkomstveien til tomtene er om lag 60 meter.

Grensen mot naboeiendommen "Myrabakken" gnr 70, bnr 63 er oppgått av Geir Ø. Hassel. Ut ifra dette vil ikke atkomstveien komme i berøring med naboeiendommen. Eier er Petter Normann Næss bosatt i Trondheim.

Ved søk i "Gårdskart" på internett er det ikke registrert fredete kulturminner eller miljøregistreringer i området der tomtene tenkes plassert.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor også søkes om dispensasjon fra plan og bygningsloven ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Deler av tomt nr 2 kommer også i berøring med 100-metersonen fra sjøen. Det går imidlertid en trafikkert vei (Hestnesveien) og det ligger annen bebyggelse nærmere sjøen enn der tomtene ønskes fradelt.

**Rettslig utgangspunkt:****Jordloven****§ 9: Bruk av dyrka og dyrkbar jord**

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon.

**§ 12 deling:** Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast.

**Naturmangfoldloven****§ 8 - 12 kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning...****Vurdering:**

De foreslåtte tomtene ligger i et område med synkende folketall. Det er derfor positivt med etablering av nye boliger i Hellesvika. Dette vil også kunne avlaste utbyggingspress på fulldyrka mark ellers i vårt distrikt.

Grensa for tomt nr. 1 bør legges slik som i vedlagt kartskisse fra landbrukskontoret. Den vil da komme et stykke fra dyrkamarka. Tomta ligger på produktiv skogsmark som tidligere har vært beitemark. Den kan likevel godkjennes av bosettingshensyn. Det bør holdes av arealer mellom tomtene og naboeiendommen "Myrabakken" slik at det er plass for vei fram til dyrkamark og skog på landbrukseiendommen "Sannan". Av hensyn til landbrukseiendommens adkomst og at tomta ligger omkranset av produktivt areal bør arealet reduseres arealet på tomt nr. 1 fra 1,4 daa til 1,2 daa.

Tomt nr. 2 er det et godt egnet tomteareal på lavproduktiv mark.

Det bør ikke tillates å fradele veiareal da dette kan gi ulemper i form av stengt atkomst for hovedeiendommen/landbrukseiendommen.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes i liten grad.

Søknaden er ikke i tråd med foreslått arealbruk i kommuneplanen. Vi vurderer det imidlertid som positivt for grenda at det kan bygges nye boliger her.

*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/Bjugn samtykke til fradeling av to boligtomter, hver på inntil 1,2 daa, fra landbrukseiendommen "Sannan", gnr 70, bnr 17, i Bjugn. Tomt nr 1 består av middels produktiv skogsmark. Tomt nr 2 består av lavproduktiv skogsmark og berg.

Veigrunn til adkomstvei tillates ikke fradelt hovedbruket.

Det forutsettes at det for de nye tomtene avtales adkomstrett og deltagelse i vedlikehold på grendeveien (Hestnesveien).

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 Erklæring adkomst-VA-vedlikehold
- 2 Søknad dispensasjon
- 3 Følgebrev
- 4 Søknad om tiltak deling og oppmålingsforretning
- 5 Gårdskart, Einar Kr. Jøssund
- 6 Situasjonsskart to boligtomter - Jøssund Einar

Kopi til:  
Bjugn kommune