

Arild Mandal og Bente Johnsen

Vallersundveien 350
7167 VALLERSUND

Deres ref.

Vår ref.

13348/2016/1627/83/7/EDMBAK

Dato

28.11.2016

SVAR PÅ JORDLOVSAK - 1627/83/7 - FRADELING AV BOLIGTOMT - ARILD MANDAL OG BENTE JOHNSEN

Saksnr.: 2016/1719
Eiendom.: 1627 Gnr: 83, Bnr: 7
Vedtak nr.: 16/86
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Arild Mandal søker om samtykke til fradeling av et mindre areal ved en framtidig boligtomt for seg selv. Fradelingen søkes fra egen landbrukseieendom "Solvang", gnr 83, bnr 7, i Bjugn. Fradelingen er et ledd i overdragelse av "Solvang" til neste generasjon. Det er søkernes sønn, Alfred Mandal, som bor i Botngård som overtar småbruket. Småbruket har to våningshus. Det ene er ikke oppgradert til dagens standard for bolighus. Eier antar at det vil bli svært kostbart å restaurere "kårhuset" og velger derfor å bygge nytt bolighus for seg selv og sin hustru på den gamle butikktomta.

Det er den eksisterende butikktomta gnr. 83, bnr. 40 som skal «flyttes» litt bort fra veien. Den har et areal på ca. 1 daa. Tomta kan i henhold til kommuneplanens arealdel utvides med et areal på inntil 0,4 daa. Arealet ved den eksisterende tomte er registrert som innmarksbeite i gårdskartet.

Det har tidligere stått en gammel butikk på gnr 83, bnr 40, men denne brente ned for noen år siden. Bygget var da registrert som fritidsbolig i matrikkelen.

Statens vegvesen har gitt dispensasjon fra byggegrensen mot fylkesvei, på vilkår om at bygget ikke oppføres nærmere enn 30 meter fra midt i veien. Det er derfor nødvendig å flytte/utvide tomte vekk fra fylkesveien. Saken er også sendt Fylkesmannen til høring, da tiltaket vil være innenfor 100-metersbeltet fra sjø.

Arealet som søkes fradelt ligger på en berghaug og det er lite jord på berget. Innmarksbeitet er derfor ikke særlig produktivt og det er ikke i bruk i dag. Den aktuelle boligtomta vil ha felles avkjørsel med eiendommen "Solvang".

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

Eiendommen "Solvang", gnr 83 bnr 7, er på totalt 82 daa, fordelt på 13,3 daa fulldyrka jord, 1,6 daa innmarksbeite, 14 daa produktiv skog og 53 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

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.

Den foreslåtte flyttingen/utvidelsen av tomta ligger på et areal med liten landbruksmessig betydning. Adkomstveien er veldig kort og det vil være få ulemper med denne.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseieendommen kan gi. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke spesielt negativt av den omsøkte fradelingen.

Det kan være utfordringer med utslipp av mer kloakk til Borgfjordvågen som fra før har stort tilsig av gjødselstoffer. Kloakkavløp bør derfor renses etter dagens krav. Fradelingen vurderes ikke til å gi andre miljømessige ulemper.

Hensynet til bosetting gjør at fradeling bør kunne tillates.

Vi vurderer det som positivt for grenda at det kan bygges nye boliger i området.

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 den omsøkte utvidelsen/flyttingen av den gamle butikktomta gnr 83, bnr 40 ved Borgfjordvågen. Fradelingen av nytt areal fra eiendommen "Solvang", gnr 83, bnr 7 utgjør inntil 0,4 daa betegnet som innmarksbeite. Arealet til ny bolig for Arild Mandal og Bente Johnsen begrenses slik at den nye tomta totalt kan bli på 1,4 daa. Den nye boligtomta må ikke komme i berøring med dyrka mark, lagringsplass eller gårdsveien til eiendommen "Solvang".

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.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 Sak til behandling: fradeling av boligtomt 83/007
- 2 Arild Mandal og Bente Johnsen - søknad om arealoverføring fra 83 007 til 83 040
- 3 Situasjonsskart

Kopi til:

Bjugn kommune Rådhuset 7160 Bjugn