

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Olaf Andreassen - Fradeling av 2 hyttetomter på Storfosna - 1621/60/55

Vedlegg:

- 1 Kartblad CD132-5-1
- 2 Utsnitt fra gårdskart

Sakens bakgrunn og innhold

Olaf Andreassen søker om fradeling av 2 hyttetomter à ca. 1 dekar fra gnr. 60, bnr. 55 på Storfosna. Gnr. 60, bnr. 10 inngår i samme driftsenhet. Erverver er eiers bror Johan Andreassen.

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. Unntatt er bygninger/anlegg som er særskilt markert på arealdelen eller er knyttet til stedbunden næring. Dispensasjon skal bare gis når det foreligger "særlig grunn".

I forbindelse med sak om deling av gnr. 60, bnr. 10 og 55, ble det i september 2006 godkjent fradelt en fritidseiendom på vel 6 dekar, derav ca. 3 dekar dyrket mark. Et vilkår ved behandlingen etter jordloven var at resteiendommen må selges til aktive nabobruk.

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.

Administrasjonens vurdering

Hyttetomtene søkes etablert i et område som fra før er ubebygget. På samme side av fylkesveien er det flere hundre meter til hver siden uten bebyggelse. Området er preget av landbruk. Tomtene søkes etablert på et areal med beitemark/grunnlendt mark, der det tidligere har stått bygninger. I dag er imidlertid bygningsrestene lite synlige. Sørvest for omsøkte tomter er det et større sammenhengende areal med fulldyrka mark. På den andre siden - nordøst og nord for tomten - er det også et mindre fulldyrka areal. Disse arealene er forbundet med en "tarm" langs fylkesveien, som åpenbart benyttes som adkomst mellom arealene.

Området er åpent, og en etablering av hytter her vil påvirke landskapsbildet i betydelig grad. Det at området i dag er så godt som uten bebyggelse, gjør terskelen høyere for å tillate fradeling av hyttetomter.

Det ble i 2005/2006 behandlet en sammenlignbar sak noen få hundre meter sørøst for omsøkte tomter: Kjell Mikkellhaug søkte om fradeling av en hyttetomt. Saken ble avslått ved behandlingen etter jordloven, med henvisning til plansituasjonen (LNF-sone 1) og kulturlandskapet. Etter at saken ble påklaget, vedtok fylkeslandbruksstyret (med 4 mot 3 stemmer) å ta klagen til følge.

Søknaden som nå behandles, er mer problematisk enn omtalte sak over, i og med at det gjelder 2 hyttetomter, og at arealet er forholdsvis åpent og ikke bebygd fra før. Det er påregnelig at delingen vil medføre drifts- og miljømessige ulemper. Adkomsten til tomtene vil kunne være en begrensning når det gjelder å drive arealene sammen. Det er etter administrasjonens vurdering minst like stor grunn til å ta hensyn til plansituasjonen som i den sammenlignbare saken.

Komitélederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, avslår Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av 2 hyttetomter fra gnr. 60, bnr. 10 og 55 i Ørland.