

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Kåre Hoff - fradeling av boligtomt - gnr. 26, bnr. 3 i Bjugn

Vedlegg:

1 Situasjonsskisse

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om fradeling av et tilleggsareal på ca. 3,7 dekar for etablering av en boligtomt på Furunes i Bjugn. Arealet skal legges til en hyttetomt på ca. 300 m², hytta skal rives og erstattes av en enebolig.

Gnr. 26, bnr. 3 har et totalareal på ca. 176 dekar. Av dette er ca. 61 dekar fulldyrka mark, og ca. 78 dekar skog. Det er ikke aktiv drift på eiendommen, jorda er bortleid. Eiendommen består hovedsakelig av to store parseller, en like ved Furunes gml. meieri, og en parsell ca. en kilometer lenger øst, på Furunesmyran. Omsøkte parsell ligger i det østlige hjørne på førstnevnte parsell.

Adkomsten til tomta skal gå langs en avlingsvei. Vegvesenet har gitt til avkjørselstillatelse. 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. Saken er likevel ikke sendt til høring, da det etter Bjugn kommunes vurdering ikke er en dispensasjonssak.

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

Delingen er i utgangspunktet noe problematisk. Adkomstveien vil gå over dyrka jord, og tomta vil bli en "øy" med landbruksareal rundt seg. Selve tomtearealet er isolert sett fint beiteareal. I tillegg blir tomta "unødvendig" stor. Det siste er på grunn av at det blir noe areal som blir liggende i hjørnet på eiendommen, og er lite tilgjengelig for andre formål.

Delingen vil etter administrasjonens syn ikke medføre drifts- og miljømessige ulemper av særlig tyngde eller omfang. Adkomstveien vil ikke medføre driftsmessige ulemper, siden

det ikke vil være aktuelt å drive jorda mellom omsøkte tomt og tunet. Det vil trolig heller ikke være aktuelt å bruke omsøkte areal som beiteareal, siden dette ikke er del av en sammenhengende areal av noe størrelse.

Hyttetomta på arealet ble etablert på 60-tallet, og er kjøpt tilbake til hovedbruket. Erverver er eier av denne nå. Det står ei lita hytta på arealet nå. Selv om etablering av en boligtomt vil generere mer aktivitet, og gjøre mer av seg, er det et godt argument at en hyttetomt blir byttet ut med en boligtomt. Bosetting er en viktig samfunnsinteresse.

Administrasjonen mener at delingen kan godkjennes som omsøkt. Det er en forutsetning at delingen også blir godkjent etter plan- og bygningsloven.

Ordførerens/Komitélederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av ca. 3,5 dekar tilleggsareal fra gnr. 26, bnr. 3 i Bjugn. Arealet skal legges til gnr. 26, bnr. 14. Formålet er etablering av boligtomt. Delingen innvilges på følgende vilkår:

- delingen må også godkjennes etter plan- og bygningsloven.