

SAKSFRAMLÉGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Øyvind Wahl - fradeling av boligtomt - 1627/28/15

Vedlegg:

- 1 Øyvind Wahl - fradeling av tomt til kårbolig
- 2 Kart - 3 stk M: 1:1000, 1:2000, 1:3000

Sakens bakgrunn og innhold

Øyvind Wahl søker om fradeling av en boligtomt på ca. 2 dekar fra gnr. 28, bnr. 15 i Frødalen i Bjugn. Wahl skal føre opp "kårbolig" i forbindelse med generasjonsskifte på gården.

Boligen skal legges på skogsmark, med adkomst over dyrka mark. Adkomsten følger gammel avlingsvei langs tunet, og går ca. 60 meter over fulldyrka mark.

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".

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

Adkomstveien følger en gammel trasè, hvor det også er et skille når det gjelder bruken av arealene. Arealene rundt adkomstveien brukes som beite, og mye av dette har også karakter som beite, jordsmonn- og terrengmessig. Adkomsten til boligen bør legges slik at veien også kan benyttes i forbindelse med drifta av gården.

Delingen kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. En skal huske på at fradeling av en tomt pr. definisjon er fradeling av en fritt omsettelig tomt. Adkomstveien til en boligtomt vil kunne medføre større grad av gjerdebruk, og lage et

skarpere skille mellom arealene. Bygningen må trekkes et stykke unna dyrka jord, bl. a. for å unngå ulemper med spredning av husdyrgjødsel.

En vurderer det slik at delingen ikke går ut over eiendommens avkastningsevne. Bosetting er også et positivt trekk. Loven gir altså hjemmel til å godkjenne delingen.

Saken er i skrivende stund ikke sendt fylkesmannen til høring. Det må tas forbehold om at saken blir godkjent etter plan- og bygningsloven.

Lederens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12, godkjenner Ørland/Bjugn landbruksnemnd fradeling av en boligtomt på ca. 2 dekar fra gnr. 28, bnr. 15. Dette på følgende vilkår:

- bygningen må trekkes minst 15 meter unna dyrka jord.
- adkomstveien må også kunne brukes som driftsvei for bruket.
- delingen må også godkjennes etter plan- og bygningsloven.