

Enhet Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Birger Breivoll

7168 LYSØYSUNDET

Dato: 19.10.2012

Birger Breivoll - deling av grunneiendom - gnr.69, bnr. 1

Saksnr.: 2012/2247
Eiendom.: Gnr: 69 , Bnr: 1
Vedtak nr.: 12/45
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Birger og Børge Breivoll eiere av landbrukseiendommen Titrum søker om fradeling av 1,5 dekar til oppføring av båthus.

Det er Britt Tove Breen og Greta Kristin Aas som ønsker å kjøpe tom i et gammelt grustak på stedet. De to er døtre av Birger Breivoll.

Eiendommen Tiltrum består av ca 69 daa fulldyrka jord, 6 daa innmarksbeite, 180 daa produktiv skog og 298 daa andre arealer. Samlet areal 553 daa.

Skisse av ønsket tom er noe større enn arealet i søknad. Ønsket tom går utenom gammelt grustak og ca. 20 meter inn på produktiv skogsmark i nord-østre del. Grustaket er for det meste gjengrodd med lauvskog.

Det er ikke registreringer i naturbasen som indikerer at arealet er viktig for biologisk mangfold.

Søknaden er ikke i tråd med godkjente planer for arealbruken i området. Fradelingen krever derfor dispensasjon fra gjeldende kommuneplan.

Svein Arne Aas representant for kjøperne skriver følgende i vedlegg til søknaden:

Den aktuelle tomt er et nedlagt grustak og har derved ingen verdi verken botanisk, biologisk eller jordbruksmessig. Planering og bebygging av tomten vil virke forskjønnende i forhold til dagens situasjon. Tomten har heller ingen annen anvendelse eller verdi.

Et båthus som dette er å foretrekke fremfor å bygge naust i strandsonen. I andre deler av nærområdet er strandsonen nedbygd av naustrekker, for eksempel ved Hestneset. Søkernes eksisterende tomter er ikke egnet for å oppføre et relevant bygg ut fra estetiske normer, beliggenhet og tilgjengelige areal.

Tomten er skissert i vedlagte kartutsnitt.

Noen tekniske data:

Byggets areal: max 200 m²

Type bygg: Garasje/Lager/verksted

Det skal ikke være oppholds/beboelsesrom i bygget.

Eierne av to hytter på Tiltremsneset (69/51 og 69/55) ønsker å bygge hus for å lagre to fritidsbåter på henger. Til dette formål har grunner Birger Breivoll gitt forhåndgodkjenning på tilgang til egnet tomt.

Rettslig utgangspunkt, deling jordloven §12:

Eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke. Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen og deler av sameie. Forbudet mot deling gjelder også forpaktning, tomtefeste og lignende leie eller bruksrett til del av eiendommen når retten er stiftet for mer enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren (utleieren).

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.

Vurdering:

Fradeling av areal til båthus vurderes som kurant i forhold til jordlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

I følge skisse ønsker kjøperne å overta et areal på over 2 daa. Det virker unødvendig stort i forhold til det planlagte båthuset på maksimalt 200 kvadratmeter. Tomten bør ikke komme inn på produktiv skogsmark i nord-øst. Avkjørsel bør legges på hovedeiendommen slik at den også kan nyttes til andre formål for denne eiendommen.

Det gamle grustaket ansees for å ha en landbruksmessig verdi. Slike arealer er svært verdifulle feks. for uttak av fyllmasse og som lagerplass for redskap, lunneplass for tømmer, oppføring av redskapshus mm. En del av arealet i grustaket bør derfor fortsatt tilhøre landbrukseiendommen.

En fradeling av ca 1 daa vurderes likevel som forsvarlig ut fra hensynet til hovedeiendommen. Dette regnes som tilstrekkelig for oppføring av planlagt båthus og nødvendig parkering.

Fradelingen vurderes ikke til å gi påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Hensynet til kulturlandskapet påvirkes ikke negativt av fradelingen.

Fradeling vurderes som forsvarlig med hensyn til "naturmangfoldloven".

Vi vurderer det som positivt at det etableres båthus i et gammelt grustak i stedet for i strandsonen.

Saksområdet er delegert til Enhet Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til en fradelingen av ca 1 daa annet areal fra landbrukseiendommen "Tiltrum" gnr 69 bnr 1 i Bjugn til oppføring av båthus. Arealet ligger i et nedlagt grustak på eiendommen. Det tillates ikke fradeling av produktiv skogsmark nordøst for grustaket. Noe skogsmark kan likevel omdisponeres til avkjørel som omsøkt.

Avkjørsel anlegges i sin helhet på landbrukseiendommen med veirett for kjøperne.

Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.