



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/14	Hovedutvalg for arealbruk og drift	26.02.2014

Saksbehandler: Aud Marion Røen

Siv Schjølberg - deling av grunneiendom - gnr. 71, bnr. 1

Vedlegg:

- 1 Siv Schjølberg - søknad om fradeling av tomt til fritidsbolig
- 2 Delplan og situasjonsskisse
- 3 Situasjonkart 1: 5000
- 4 Siv Schjølberg - endret plass av hyttetomt
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - Bjugn 71/1
- 6 Kartskisse fra befaring den 20.11.13
- 7 Siv Schjølberg - fradeling av hyttetomt - gnr. 71, bnr. 1. Behandling etter jordloven.

Sakens bakgrunn og innhold:

Søknaden gjelder dispensasjon for fradeling av tomt til fritidsbebyggelse på Lysøya. Saken ble aktuell gjennom eierskifte på gnr 71, bnr 1. En datter av tidligere eier har overtatt hovedbruket og den omsøkte tomte skal nyttes til hytte for den andre av døtrene. Løviken, gnr 71, bnr 1, har ikke vært bebodd, men har vært drevet sammen med eiendommen gnr 74, bnr 1 i Teksdal, som tidligere eier har drevet i fellesskap med sin mann. Den omsøkte parsellen ligger i et område som er avsatt til landbruksformål i delplan for Lysøya. Parsellen ligger også innenfor 100-metersgrense fra sjø.

Berørt nabo er varselet med nabovarsel og det er ikke mottatt merknader til saken.

For ytterligere opplysninger om landbrukseiendommen vises til landbruksmyndighetens behandling av saken (vedlegg 7).

Søknaden har vært sendt til høring hos fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommunen. Fylkesmannen konkluderer med å frarå at det gis tillatelse til omsøkt tiltak (vedlegg 5).

Sør-Trøndelag fylkeskommune har, ut fra de interesser de skal ivareta, følgende merknader til saken:

Tomt bør flyttes opp mot eksisterende vei slik at en eventuell atkomst utløser minst mulig inngrep i terrenget.

Det er senere mottatt kartskisse for endret plassering av hyttetomta lengre fra sjø og med endret atkomst som går utenfor gårdtunet. Alternativ atkomst er foreslått etter befaring 20.11.2013 av landbruksmyndighetene sammen med tidligere eier.

Landbruksmyndighetene har behandlet saken og fattet følgende

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av ca 1 daa bergareal til hyttetomt fra landbrukseiendommen "Løviken" gnr 71 bnr 1 på Lysøya i Bjugn.

Følgende forutsetninger gjelder:

- 1. Avkjørsel anlegges i henhold til kartskisse fra befaring den 20. nov 2013.*
- 2. Ny vei og hyttetomt anlegges slik at landbrukseiendommen "Løviken" får en grei adkomst til bakenforliggende arealer uten å måtte passere over tomta.*

Vurdering:

Den omsøkte parsellen består i all hovedsak av berg med noe grunnlendt skogsmark. I forhold til første forslag er parsellen nå trukket lengre bort fra sjøen. Fylkesmannen frarår at omsøkt tiltak blir godkjent og uttaler at Lysøya er i naturbasen registrert som helhetlig kulturlandskap og er interessant både i forhold til kulturhistorie og biologisk mangfold i tillegg til at det er registrert både fornminner og flere lokaliteter med prioriterte naturtyper på Lysøya. Fylkesmannen forutsetter at etablering av tomt ikke kommer i konflikt med disse interessene. Dette er vurdert, og den omsøkte fradelingen vil ikke berøre noen av interessene.

Fylkesmannen forutsetter også at atkomst til omsøkt parsell ikke medfører omdisponering av dyrka jord. Iflg gårdkartet er atkomst nå planlagt over åpen, grunnlendt fastmark.

Sør-Trøndelag fylkeskommune uttaler at tomta bør flyttes opp mot eksisterende veg slik at en evt. atkomst utløser minst mulig terrenginngrep. Fylkeskommunen minner også om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Landbruksmyndighetene har samtykket i fradeling av ca 1000 m² med vilkår om at atkomst legges utenom tunet i samsvar med kartskisse fra befaring 20.11.2013 og at ny veg og hyttetomt anlegges slik at landbrukseiendommen Løviken, 71/1, får en grei atkomst til bakenforliggende arealer uten å måtte passere over tomta.

Dersom dispensasjon for omsøkt fradeling kan gis må det være med vilkår om at parsellen sikres tinglyst rett til atkomst og ledningsnett på avgivereiendommen i samsvar med kartskisse fra befaring 20.11.2013.

Folkehelsevurdering:

Ikke aktuelt i denne saken.

Oppsummering:

Parsellen er trukket lengre vekk fra sjøen i forhold til første kartskisse, men er ennå innenfor 100-metersgrensen fra sjø. Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til saken utover merknad om at tomta bør flyttes opp mot eksisterende veg og at evt. atkomst utløser minst mulig terrenginngrep.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag fratår at det gis dispensasjon for omsøkt fradeling, men ber ikke om å bli varslet om kommunens vedtak. Landbruksmyndighetene har beskrevet gårdstunet på Løviken som spesielt fint med mange eldre bygninger.

Fjøset er registrert som et av 3 - 4 slike bygninger i Trøndelag og funnet bevaringsverdig av Kulturminnemyndighetene. I og med at atkomst til omsøkt parsell nå er omlagt vil gårdstunet ikke blir berørt av fradelingen. En fradeling som omsøkt vil heller ikke berøre prinsippene i naturmangfoldloven.

Landbruksmyndighetene har gitt samtykke til fradeling av en parsell på ca 1000 m² med vilkår om at avkjørsel blir lagt i samsvar med kartskisse av 20.11.2013 samt at avgivereiendommen får en grei atkomst til bakenforliggende arealer uten å måtte passere over tomta.

Saken legges fram for utvalget uten innstilling.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Saksprotokoll i Hovedutvalg for arealbruk og drift - 26.02.2014

Behandling:

Hovedutvalgslederen fremmet følgende innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift avslår søknad om fradeling av tomt til fritidsbebyggelse på eiendommen gnr. 71, bnr. 1.

Saken er vurdert etter plan- og bygningslovens § 19.2.

Hovedutvalg for arealbruk og drift er ikke avvisende til fradeling av hyttetomt på eiendommen, men det henstilles til å finne alternativ plassering slik at tiltaket totalt sett ikke utfordrer terreng, hundremetersbeltet m.m. i like stor grad.

Enstemmig vedtatt som innstillingen.

Endelig vedtak:

Hovedutvalgslederen fremmet følgende innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift avslår søknad om fradeling av tomt til fritidsbebyggelse på eiendommen gnr. 71, bnr. 1.

Saken er vurdert etter plan- og bygningslovens § 19.2.

Hovedutvalg for arealbruk og drift er ikke avvisende til fradeling av hyttetomt på eiendommen, men det henstilles til å finne alternativ plassering slik at tiltaket totalt sett ikke utfordrer terreng, hundremetersbeltet m.m. i like stor grad.