



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Ola Aune - Deling av grunneiendom

Vedlegg:

1. Søknad om deling datert 22.05.2007
2. Vedlegg til søknad om deling
3. Kartutsnitt i målestokk 1: 5.000
4. Møtebok for felles landbruksnemnd Ørland/Bjugn sak 07/14
5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 12.12.2007
6. Flyfoto

Sakens bakgrunn og innhold:

Randi og Ola Aune søker om å få fradelt omlag 10 dekar fra sin eiendom som parsell de ønsker å beholde og kunne bygge på i forbindelse med at de vurderer å selge gården av helsemessige årsaker.

Parsellen som ønskes fradelt ligger mellom kommuneveien og sjøen og består av et kupert bergområde med noe lauvskog i søkkene mellom bergknausene. Terrenget går relativt bratt ned mot fjæra langs denne delen av hovedbruket. Området ligger i LNF-sone 1 i kommuneplanen.

Felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn har godkjent søknaden etter Jordloven. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag frarår at det omdisponeres arealer innefor 100-metersbeltet. Dette støttes av fylkeskommunen.

Vurdering:

Det er forståelig at grunneierne ønsker å beholde en del av hovedbruket for å kunne bygge på både selv og evt. også for egne etterkommere, i forbindelse med et salg av hovedbruket. I nordre del av den ønskede parsellen ligger et platå som vil gi plass for en boligtomt med flott utsikt over sjøen og grendene i 180 graders sektor.

Omlag halvparten av den ønskede parsellen ligger innenfor 100-metersbeltet med bygge- og delingsforbud. Parsellen ligger også i et område som er markant atskilt fra øvrige bebygde og kultiverte områder av kommuneveien. Terrengformene forsterker denne avgrensningen. Sammen med arealer på nabobruk sørvestover, framstår området som et større sammenhengende uberørt naturområde.

Ut fra naturlige og faglig rimelige kriterier, vil derfor en fradeling av det omsøkte arealet for bebyggelse, framstå som svært uheldig i forhold til både den generelle arealforvaltning som bør legges til grunn og spesielt i forhold i forhold til strandsonen og LNF-sonen med bygge- og delingsforbud for spredt bebyggelse. Området er strandnært, delvis innefor 100-metersbeltet, utgjør en naturlig og markant avgrenset del av et ubebyggt og større uberørt naturområde, et område som fra begge sider er omgitt av utbyggt eller planlagt utbyggt areal. Slike områder er etter hvert blitt svært begrenset, ikke minst i dette området på grunn av et omfattende utbyggingspress de senere årene.

Den primære byggetomta vil bli synlig over store områder både fra sjøen og fra land.

Grunneiernes ønske er aktverdig. Det samme er deres holdning til allmennheten gjennom blant annet tilretteleggingen på Aunholmen. Det er imidlertid ikke dette arealforvaltningsmyndigheten skal ta stilling til. Spørsmålet arealforvaltningsmyndigheten må vurdere er om dette er forenelig med det offentlige føringer og allmennhetens interesser.

Etter rådmannens mening utfordrer søknaden helt sentrale prinsipper i den offentlige arealforvaltningen ikke bare i forhold til de formelle rammer som er gitt i plan- og bygningsloven og kommuneplanen, men også i forhold til de faglige prinsipper som ligger bak disse som nærhet til strandlinjen, et klart avgrenset større sammenhengende uberørt naturområde og ingen andre bygg, anlegg eller andre forhold som avdemper inngrepet i forhold til strandsonen og den uberørte naturen.

Etter rådmannens mening bør det være mulig å finne andre arealer på eiendommen som kan fradeles. Rådmannen for sin del vil være villig til å vurdere dispensasjon fra både kommuneplanens arealdel og 100-metersbeltet for en lokalisering av tomta lengre nord. I dette området vil den kunne etableres i et område hvor dyrka mark, terrengformasjonene og annen bebyggelse vil dempe innvirkningen på strandsonen og de sammenhengende uberørte naturområdene.

Med fylkesmannens og fylkeskommunens klare frarådning, ser ikke rådmannen at saken vil kunne nå fram uansett hva kommunen måtte mene. Det er likevel slik at kommunen gjennom sin behandling må gi uttrykk for hva kommunen har som både prinsipiell holdning og som konkret vurdering av disse prinsippene i forhold til den konkrete saken.

Oppsummering:

Rådmannen vil ikke tilrå søknaden imøtekommet ut fra de hensyn som framgår av saksframlegget. Det bør sammen med grunneierne vurderes om det kan finnes andre områder på hovedbruket som kan benyttes til det ønskede formålet.

Hovedutvalgslederens innstilling: