

Ole Arnold Sjøli

Eidsveien 225
7160 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.

19342/2020/33/4/LARVAL

Dato

26.08.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL DELING AV 33/4

Saksområdet er delegert til kommunedirektøren, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/3893
Eiendom.: Gnr:33, Bnr: 4
Vedt,nr.: 20/384
Saksb.h.: Lars Valdor

Tiltakshaver: Ole Arnold Sjøli
Søknadsdato: 04.05.2020
Komplett dato: 26.06.2020

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt den 04.05.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Det søkes fradelt ca. 1,8 daa fra gnr. 33 bnr. 4 som tilleggsareal til gnr. 33 bnr. 205.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen gnr. 33 bnr. 4 har et beregnet areal på ca. 1197 daa. Det arealet som ønskes fradelt øst for boligeiendommen er i gårdskartet angitt som annet markslag og bebygd/samf/vann/bre. Den delen av arealet som er plassert sør for boligeiendommen er angitt som fulldyrka jord. Målinger i kart viser at sistnevnte areal er ca. 0,7 daa.

Plansituasjon

Arealet som er omsøkt er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune vedtatt i 2019. Boligbebyggelse er jf. planbestemmelsene § 10-1 ikke tillatt. Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon.

Dispensasjon er omsøkt, og ble gitt av planutvalget den 23.06.2020.

Vurdering:

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av vann og avløp.

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført. Det er ikke innkommet merknader til tiltaket eller søknaden.

Regionale myndigheter

- Fylkesmannen

Fylkesmannens faglige råd er at det ikke blir gitt dispensasjon. Dette er i det vesentlige begrunnet med at hensynet bak jordvern. Fylkesmannen frarår at *«det fradeles mer dyrket jord enn det som er helt nødvendig for å få plassert bygningene. Bygningene må også plasseres slik at de ikke blir til hinder for hensiktsmessig drift av de tilgrensende jordbruksarealene.»* Fylkesmannen har ikke innvendinger mot fradeling av tilleggsarealet på 1,2 daa. Fylkesmannen varsler at de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak fra kommunen vedrørende de delen som gjelder 0,7 daa dyrket mark.

- Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til omsøkt fradeling.

Landbrukskontoret

Landbruksnemda fattet enstemmig den 16.09.2020 følgende jordlovsvedtak:

«Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjenner Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn omdisponering av inntil 0,7 daa dyrkamark til boligformål fra landbrukseiendommen "Eidsaunet" gnr 33 bnr 4 i Ørland kommune.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland samtykke til en fradeling av et areal på inntil 1,8 daa fra landbrukseiendommen "Eidsaunet" gnr 33, bnr 4 i Ørland. Arealet skal brukes som tilleggsareal for boligtomt gnr 33, bnr 205.

Det forutsettes at det ikke fradeles mer dyrkamark enn det som er nødvendig for å bygge garasje/redskapshus som skissert i søknaden. Det forutsettes også at arealet for adkomstveien fram til bruksnr 205 fortsatt skal eies av landbrukseiendommen "Eidsaunet".»

Siste avsnitt i jordlovsbehandling: *«Det forutsettes at det ikke fradeles mer dyrkamark enn det som er nødvendig for å bygge garasje/redskapshus som skissert i søknaden.»* kan forstås på forskjellige måter. Administrasjonen ba derfor landbrukskontoret muntlig om en nærmere forklaring om det er ment at fradeling ble godkjent som omsøkt (minus vegarealet) eller om bare arealet til garasje ble godkjent og ikke arealet til drivhus/nyttehage. Landbrukskontoret ser at det kan misforstås men mener at det i behandlingen var tydelig at hele arealet inkl. drivhus og nyttehage kan fradeles. Å utelate arealet til drivhus ville føre til en uhensiktsmessig arrondering også for landbruk.

Naturmangfoldloven & kulturminneloven

Administrasjonen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokstav m) og 21-4, gir Ørland kommune tillatelse til fradeling som omsøkt.

Denne tillatelse er gitt med følgende vilkår:

- Fradelte tilleggsareal sammenføres med eiendommen gnr. 33 bnr. 205.
- Arealet for adkomstveien fram til bruksnummer 205 fortsatt skal eies av landbrukseiendommen "Eidsaunet" i henhold til jodlovsvedtaket.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Tidsbegrensning for vedtak:

Er kart og oppmålingsforretning ikke fullført innen tre år etter denne tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Ta kontakt med vår oppmålingsingeniør når du ønsker parsellen(e) oppmålt.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Lars Valdor
byggesaksbehandler
Ørland kommune

