



62/5 Trondrudmarka - fradeling av tilleggsparsell til gnr 58/276

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	27.01.2026

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i jordloven § 12 godkjennes fradelt ca. 900m² (parsell 2) fra gnr 62/5 som omsøkt. Det er et vilkår at parsellen slås sammen med gnr 58/276.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, godkjennes fradelt ca. 900m² (parsell 2) fra gnr 62/5 som omsøkt. Det er et vilkår at parsellen slås sammen med gnr 58/276.

Vedlegg

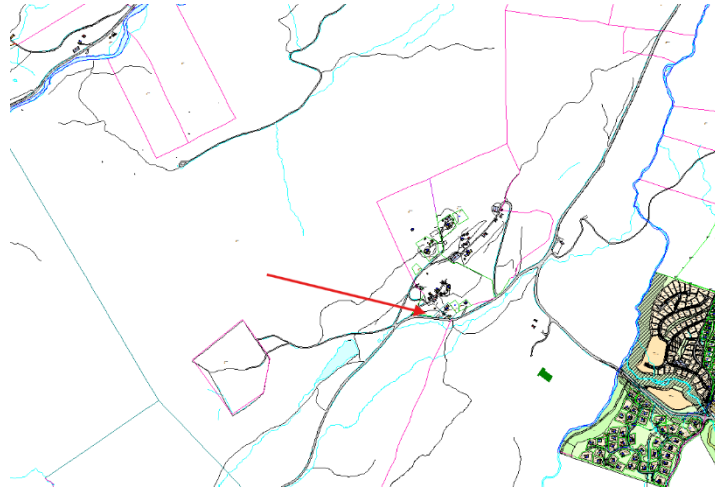
1

Kart

Saksopplysninger

Det søkes om et tilleggsareal (parsell 2) på ca. 900m² fra gnr 62/5 til gnr 58/276, som er en boligeiendom. Arealet ligger mellom boligeiendommen og veien Trondrudmarka, og er tatt i bruk til adkomstvei, parkering og lagring.

Området er uregulert og dermed gjelder kommuneplanen hvor arealet er avsatt til arealformål LNF (landbruk). En liten del av arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Aktsomhetsområdet er generert ut fra bekken på sydsiden av veien Trondrudmarka. I og med at området ligger i LNF, så behandles også en søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen (arealet skal benyttes til boligformål i stedet for LNF).



Figur som viser eiendommens plassering

Overordnet plan:

Kommuneplanens arealdel.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for Nesbyen kommune.

Miljøkonsekvenser:

Ingen, da arealet allerede er tatt i bruk.

Vurdering:**JORDLOVEN**

Henrik Rømcke søker om fradeling av ca. 900m² landbruksareal på gbnr: 62/5, i Nesbyen kommune. Arealet skal legges til naboeiendommen, gbnr: 58/276, som er en boligeiendom som eies av Øyvind Blyverket.

Området er i kommuneplanen avsatt til LFNR-areal.

Gbnr: 62/5 m.fl, er en landbrukseiendom på totalt 4814 dekar, hvorav 3501 dekar er produktiv skog og resten annet markslag. Søker eier i tillegg halvparten av Garnåsskogen i Nesbyen kommune. Øyvind Blyverket eier ikke landbrukseiendom i Nesbyen kommune.

I henhold til jordlovens § 12 og jamfør jordlovens § 1 kan samtykke til deling gis dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning gjenstående eiendom kan gi.

Det omsøkte arealet består hovedsakelig av adkomstveg, bebyggelse og noe produktiv skog av middels bonitet. Det er ingen dyrka mark og svært lite skog som vil bli berørt av fradelingen. Arealet ligger inneklemt mellom boligtomta og veggen.

Sett ut fra en driftsmessig vurdering vil ikke fradelingen ha noen negative virkninger på eiendommen gbnr: 62/5.

I medhold av Jordlovens §12 godkjenner landbruksavdelingen i Nesbyen kommune deling av landbrukseiendommen 62/5 ihht søknad av 26.07.2023. En forutsetning for godkjenningen er at det fradelte arealet legges til naboeiendommen gbnr: 58/276.

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Parsellen ligger inneklemt mellom vei, gnr 58/276 og gnr 58/220. Eier av gnr 58/276 har kjøpt arealet av Rømcke. Forholdene angående vei, drikkevann og avløp endres ikke, de vil være som i dag. Adkomstvei bli liggende på omsøkt parsell.

Vurdering av aksomhetsone flom / flomfare er gjort i dispensasjonssaken.

I og med at arealformålet ikke endres i kommuneplanen ved å innvilge dispensasjon, vil eventuell bygging på parsellen også kreve dispensasjon.

Ved revisjon av kommuneplanen kan parsellen få samme arealformål som gnr 58/276 (LNF spredt boligbebyggelse), eventuelt at denne eiendommen (samt alle øvrige boligeiendommer i kommunen som ligger i LNF) får arealformål boligbebyggelse. Da vil eierne av boligeiendommene slippe dispensasjon for å bygge på bolighuset eller sette opp uthus eller garasje.