



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Aud Marion Røen

Bjørn Johan Hellem og Terje Hellem - deling av grunneiendom gnr. 8, bnr. 8 og gnr 8, bnr 10

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom gnr. 8 bnr. 8 og 10
- 2 Situasjonkart
- 3 Kopi av kontrakt
- 4 Kopi av kontrakt
- 5 Fotokopi - Utdrag av rettsbok for Fosen jordskifterett
- 6 Terje Hellem - deling av grunneiendom gnr. 8, bnr. 10.
- 7 Kartskisse Bjørn Johan Hellem - gnr. 8, bnr. 8. Utarbeidet etter befaring den 23.01.14.
- 8 Bjørn Johan Hellem - fradeling av grunneiendom ned mot sjøen gnr. 8, bnr. 8. Behandling etter jordloven.
- 9 Søknad om dispensasjon i tilknytning til omsøkt fradeling - deling av grunneiendom gnr. 8, bnr. 8 og 10
- 10 Kart
- 11 Oversiktsbilde

Sakens bakgrunn og innhold:

Søknaden gjelder dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendommen gnr 8, bnr 15, tidligere Hellem meieri. Nåværende eier har siden han kjøpte eiendommen i 1990 restaurert og oppgradert eiendommen og tidvis benyttet den til helårsbolig. Det er ikke søkt om permanent bruksendring til helårsbolig. Området er definert i LNFR-sone i kommuneplanens arealdel og parsellene ligger også innenfor 100-metersgrense fra sjø.

Parsell A som søkes fratilt tilhører Terje Hellem, eier av gnr 8, bnr 10, ligger mellom "meieribygget" og fylkesvegen. Parsellen er oppgitt å være ca 650 m². Landbruksmyndighetene har behandlet søknaden og fattet følgende

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til den omsøkte fradelingen av ca 0,65 daa fra landbrukseiendommen "Skjerpingen" gnr 8 bnr 10 i Bjugn til tilleggsareal ved gamle Hellem meieri. Eier av tomte Hallvard Ødegård. Det forutsettes at tomte avgrenses i passe avstand fra fylkesveien.

Parsell B, gnr 8, bnr 8 - eier Bjørn Johan Hellem, er oppgitt til ca 1000 m2 bestående av strandlinje og plen som erverver ønsker å nytte til oppstillingsplass for båter mm. Ved behandling av fradeling av denne parsellen har landbruksmyndighetene fattet følgende

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av 0,3 daa fra landbrukseiendommen "Skjerpingen" gnr 8 bnr 8 i Bjugn som tilleggsareal ved gamle Hellem meieri. Eier av tomte Hallvard Ødegård. Det forutsettes at tomte avgrenses i tråd med kartskisse utarbeidet etter befaring den 23.januar 2014. Nedkjøringen til fjærområdet omfattes ikke av godkjenningen.

Begrunnelse for at ikke hele den omsøkte tomte kunne godkjennes:

1. Nedkjøringen til fjæra og grunn i fjæra skal beholdes på landbrukseiendommen, Skjerpingen gnr 8 bnr 8.
2. Eventuelle rettigheter i fjæra skal fortsatt beholdes av landbrukseiendommene på Hellem, gnr 8.

Saken har også vært til høring hos fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Landbruk og bygdeutvikling: Ingen merknad.

Miljøvern påpeker at det er viktig å ivareta de sjønære områdene og ikke privatisere dem. Gjennom å fradele arealene til bolig- og fritidsformål vil områder som i dag er avsatt til LNFR-områder inngå som en del av en boligeiendom og dermed framstå som private. Fylkesmannen mener det er viktig å ivareta allmennhetens muligheter til ferdsel ned til og langs sjøen og fraråder derfor ytterligere privatisering av strandsonene.

Konklusjon

Fylkesmannen har ingen merknader til fradeling av parsell A mellom vegen og eksisterende tomt, men fraråder fradeling av parsell B1 - B3 ned mot sjøen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune støtter kommunens/landbruksmyndighetenes forslag til tomtegrense, vist på kart fra kommunen, datert 27.01.2014. Hvis fradelingen blir i henhold til forslaget har fylkeskommunen ikke merknader til fradelingen. Om fradelingen ikke blir i henhold til forskal vil fylkeskommunen ha vedtaket tilsendt for å vurdere en mulig påklaging. Den nære strandsonen bør ikke privatiseres, dette ut fra allmennhetens interesser samt fra landskaps- og naturfaglige hensyn. For allmennheten er 100-metersbeltet et viktig rekreasjonsområde. Strandsonene er et svært viktig oppvekstområde for spesielle planter- og dyrearter i tillegg til at den har landskapsmessige verdier.

Vurdering:

Når det gjelder parsell A fra gnr 8, bnr 10 er det naturlig at den legges til gnr 8, bnr 15. Tidligere gikk vegen nærmere meieribygningen, og da veien ble lagt om kom denne delen av gnr 8, bnr 19 på samme side som meieribygningen. Ingen av høringsinstansene har merknader til fradeling av denne parsellen. Dispensasjon for fradeling av parsellen kan gis.

Parsell merket B bør reduseres slik at den blir i samsvar med landbruksmyndighetens godkjenning som vist på kartskisse, datert 27.01.2014.

Som også høringsinstansene påpeker bør det unngås at strandsonen tillegges fritids- og boligeiendommer for å unngå at slike områder privatiseres.

Fylkesmannen frarår at det gis dispensasjon for fradeling av omsøkt parsellene mot sjøen, men Sør-Trøndelag fylkeskommune kan godkjenne en fradeling i samsvar med landbruksmyndighetenes vedtak.

Dersom parsellen reduseres som vist på kartskisse, datert 27.01.2014, kan dispensasjon for fradeling gis.

Tiltaket berøres ikke av prinsippene i naturmangfoldloven.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant i denne saken.

Oppsummering:

Alle høringsinstansene har gitt samtykke til fradeling av parsellen mellom vegen og meieribygningen fra gnr 8, bnr 10, og dispensasjon kan innvilges for fradeling av parsellen som omsøkt. Landbruksmyndighetene har funnet å kunne godkjenne fradeling av ca 0,3 dekar fra gnr 8, bnr 8, eier Bjørn J. Hellem, i samsvar med kartskisse datert 27.01.14. Sør-Trøndelag fylkeskommune aksepterer fradeling av samme areal, og ønsker å få vedtaket tilsendt dersom det ikke blir i samsvar med denne kartskissen for å vurdere mulig påklaging. I sin konklusjon frarår fylkesmannen fradeling av parsell B1 - B3 (vist på kartskisse fra Hallvard Ødegaard). Fylkesmannen påpeker at det viktig å ivareta de sjønære områder og ikke privatisere dem. Gjennom å fradele arealene til bolig- og fritidsformål vil områder som i dag er avsatt til LNFR-områder inngå som en del av boligeiendom og dermed framstå som private.

Fradeling i samsvar med landbruksmyndighetens forslag, kartskisse datert 27.01.2014, kan godkjennes.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19 - 2 innvilger Bjugn kommune ved hovedutvalg for arealbruk og drift dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra 100-grensen fra sjø fradeling av en parsell på ca 0,3 dekar fra gnr 8, bnr 8, eier Bjørn J. Hellem. Parsellen skal tillegges gnr 8, bnr 15.

Med samme lovhjemmel innvilger Bjugn kommune dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra 100-metergrensen fra sjø for fradeling av en parsell på ca 0,650 dekar fra gnr 8, bnr 10. Parsellen skal tillegges eiendommen gnr 8, bnr 15.