

13/1704

Hallvard Ødegaard
Hellem Meieri
7165 Oksvoll

MOTTATT
- 6 FEB. 2014
BJUGN KOMMUNE

Bjugn kommune
Arealbruk, Rådhuset
7160 Bjugn

01.02.2014

Søknad om dispensasjon i tilknytning til omsøkt fradeling – deling av grunneiendom gnr. 8, bnr. 8 og 10

Undertegnede ervervet i 1990 gamle Hellem Meieri på Hellem, gnr 8, bnr. 15. Meieriet som ble bygget i 1899, var da i dårlig forfatning. Eiendommen ble tatt i bruk som fritidsbolig og i løpet av de snart 24 år som har gått, har jeg og min familie satt både hus og eiendom i så god stand at huset har blitt benyttet som helårs bolighus de siste årene. Huset er også tilholdssted og kontor for undertegnedes rådgivningsfirma, SET AS (registrert i Bjugn kommune siden 2013).

Den 29.04.1993 inngikk jeg avtale med grunneier av gnr 8, bnr 10, Kolbjørn Hellem om erverv av areal A i vedlagte kartutsnitt. Det aktuelle arealet lå da brakk og ble ikke brukt til noe. I forbindelse med omsøkt fradeling, har nåværende eier, Terje Hellem (Kolbjørn Hellem's sønn), stadfestet denne avtalen. Meieri-eiendommen vil etter dette ha grense mot fylkesvegen mot sør-øst.

I forståelse med grunneieren av gnr. 8, bnr. 8, Bjørn Johan Hellem, tok vi også i bruk og holdt vedlike noen tilliggende arealer ned mot sjøen (angitt som areal B i vedlagte kartutsnitt). Areal B er på kartskissen for forklaringen skyld delt i 3.

1. Areal B1 benyttes ikke til noe, men blir holdt i hevd av undertegnede (stort sett gressklipping).
2. Areal B2 brukes som oppstillingsplass for småbåter (på tilhenger) og vedlikeholdes av undertegnede.
3. Areal B3 brukes ikke til noe, men er særlig utsatt for bølge-erosjon

De store stormene gjennom de senere vintre har ført til at sjøen har gravd seg innover mot meieritomta. Ved to anledninger har deler av "båt-opptrekks-plassen (areal B2) blitt skylt på sjøen. Den er bygget opp igjen av undertegnede med grov stein overfylt med masse og plenbelagt. Selve opptrekket er belagt med betong. Siste år måtte vi legge opp stor stein i forkant av en mur opp mot meieriet som var i ferd med å bryte sammen – for å hindre erosjon.

Av de nevnte årsaker ble grunneier og undertegnede enige om at også areal B burde innlemmes i meieritomta. Det ble derfor inngått avtale om erverv av dette arealet, 02.07.2007.

I 2013 tok vi kontakt med kommunen for å få oppmålt og tinglyst fradelingen og alle formaliteter ble gjort i godt samarbeid med kommunen. Det ble avholdt en befaring 23.01.2014 med hensikt å avklare grensene i areal B. Grunneieren, Bjørn Johan Hellem, var til stede i tillegg til kommunens representanter og meg selv. Kommunen representanter anga avgrensingen mot sjøen (som i kontrakten mellom grunneier og undertegnede var uttrykt litt upresist som "flo-målet"), se vedlagt kartutsnitt. Det var ingen innsigelser mot denne avgrensningen.

Når det gjelder avgrensningen mot nord-øst, hadde grunneier og undertegnede vært enige om at en bekk mot nord-øst var den naturlige avgrensningen. Kommunens representanter mente imidlertid at grensen burde trekkes tilbake til areal B2. Jeg oppfattet det slik at hovedargumentet for denne holdningen var at man ville sikre allmenhetens adkomst til stranda. Allmenheten benytter tre ulike adkomster til stranda:

- T1. Via areal C på kartskissen (nord for bekken), som gress-klippes og brukes til parkering (primært for badegjester). Dette er derfor den mest brukte adkomsten
- T2. Via naboen (Rune Jønsson) sin eiendom, hvor hans gårds plass brukes til parkering
- T3. Via en sti som ligger innen det omsøkte arealet, nemlig i B1.

Undertegnede har tilrettelagt for båtøpptrekk i stien i område B1.

Adkomst til naust i felles-areal (nord for det omsøkte areal) foregår fra Rune Jønssons gårds plass. En fjell-odde som stikker ut i felles naust-areal samt en opplagt stein-molo utover i fjæra, gjør stien i område B1 uegnet som adgang til naust (se vedlagte Google-utsnitt).

I brev fra Bjugn kommuner (datert 24.01.2014, mottatt 01.02.2014) er vi nå blitt gjort kjent med at de omsøkte parsellene ligger i LNFR-sone med dele- og byggeforbud i gjeldende kommuneplan og at området ligger innenfor 100-metergrense fra sjø, og at dette medfører at det må søkes dispensasjon for omsøkt fradeling både fra kommuneplanens arealdel og for nærhet til sjø. Dispensasjoner krever ifølge plan- og bygningsloven § 19-1 grunnlagt søknad med relevante opplysninger om fradelingen og en redegjørelse for hvilke bestemmelser det ønskes dispensasjon fra.

Relevante opplysninger om arealene og bruken av dem er redegjort for over. Det planlegges ingen bruksendring.

Begrunnelse for omsøkt fradeling av areal A

1. Grunneier og søker har vært enige om at arealet best innlemmes i meieritomta og har gjort avtale om dette (i 1993) som er stadfestet av nåværende grunneier i forbindelse med fradelingssøknaden. Den økonomiske kompensasjonen ble oppgjort i 1993.
2. Arealet lå brakk før avtale om overdragelse ble inngått i 1993 og ble ikke utnyttet til jordbruksformål.
3. Arealet inngår som en naturlig del av meieri-tomta og har vært holdt i hevd og vedlikeholdt av søker i over 20 år. Arealet er en del av hagen og består av plen, hekk og bærbusker og er en forskjønnelse av området.

Begrunnelse for omsøkt fradeling av areal B.

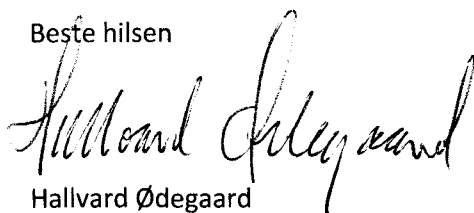
1. Grunneier og søker har vært enige om at arealet best innlemmes i meieritomta og har gjort avtale om dette (i 2007). Denne avtalen er stadfestet av nåværende grunneier i forbindelse med fradelingssøknaden. Den økonomiske kompensasjonen ble oppgjort i 2007.
2. Arealet lå brakk før avtale om overdragelse inngått i 2007 og ble ikke utnyttet til jordbruksformål. Det inngår som en naturlig del av meieri-tomta og har vært holdt i hevd og vedlikeholdt av søker i over 10 år.
3. Vi ønsker å ha kontroll med at sjøen "ikke tar" meieri-tomta pga. erosjon. Vi som bor her, er de beste til å ivareta dette.

Vi søker med dette om dispensasjon fra deleforbudet i tilknytning til den omsøkte fradeling

- primært for hele det omsøkte areal, dvs. areal A og hele areal B
- subsidiært for det samme, men med unntak av areal B1, som kommunens representanter ved befarng 23.1.2014 mente ikke burde inngå i fradelingen.

Dersom det er av avgjørende betydning for fradeling som omsøkt, har vi ikke noe imot at allmennhetens rett til å få tilgang til stranda via areal B1, tinglyses.

Beste hilsen



Hallvard Ødegaard