

Ivar Hellem

Hellemsveien 490
7165 Oksvoll

Deres ref.

Vår ref.

37/2021/8/3/HANSUR

Dato

18.01.2021

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL DELING - 8/3

Saksområdet er delegert til kommunedirektøren, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/8085

Eiendom.: 8/3

Vedt.nr.: 21/41

Saksb.h.: Hanna Surgai

Tiltakshaver: Ivar Hellem

Søknadsdato: 16.11.2020

Komplett dato: 13.12.2020

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt den 16.11.2020 og 13.12.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Det søkes om fradeling av 3 daa fra eiendommen gnr. 8 bnr. 3 for eksisterende bebyggelse. Resterende landbruksarealet blir sammenføyd med naboeiendom gnr. 8 bnr. 6 som er landbrukseiendom.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen gnr. 8 bnr. 3 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 249 427,2 m². Parsellen som søkes fradelt var tidligere gårdstun på landbrukseiendommen "Hellem" gnr. 8, bnr. 3. Denne eiendommen ble for en del år siden kjøpt som tilleggsareal av Ivar Hellem. Den omsøkte parsellen ligger ca. 600 m sør for driftstunet på gården gnr. 8, bnr. 6.

Driftsenheten "Hellem" gnr. 8, bnr. 6 og 3 består totalt av 475 daa, fordelt på 204 daa fulldyrka jord, 3 daa innmarksbeite, 31 daa produktiv skog og 237 daa annet areal.

Gården er i aktiv drift og det produseres melk og kjøtt på egne og leide arealer. I tillegg til det omsøkte tunet er det to øvrige boliger på gården.

Plansituasjon

Arealet som ønskes fradelt ikke er regulert, og er i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 satt av til arealformålet LNFR.

Dispensasjonssøknad

Det følger av bestemmelse § 10-1 i kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune 2019-2031 (KPA) at i «*LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet.*» Fradeling til boligformål er således ikke i tråd med KPA og krever dispensasjon eller planendring. Dispensasjon er omsøkt.

Begrunnelse for dispensasjonssøknad:

«Denne fradelingen ønskes for å bidra til rasjonalisering av landbrukseiendom i forbindelse med generasjonsskifte. Den bebygde tomte skal ikke brukes til landbruksformål, og derfor er ikke landbruksinteresser berørt av fradelingen. Landbruksarealet på gnr. 8 bnr. 3 vil bli sammenføyd med gnr. 8 bnr. 6 etter fradelingen og drives sammen med den som før. Boligtomta skal overdras til vår datter som bor der i dag, mens landbrukseiendommen skal overtas av vår sønn og drives videre.»

Hjemmel for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst for å kunne behandles. Fradeling av tomt til eksisterende våningshus og 2 landbruksbygninger berører arealer med mindre betydning for landbruk da arealet er bebyggt fra før og har liten produksjonsevne. Forutsatt at landbruksarealene sammenføres med eiendommen gnr. 8 bnr. 6 som er landbrukseiendom, anses fradeling av eksisterende våningshus og 2 landbruksbygninger som kurant.

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av adkomst. Adkomsten til tunet går fra avkjørsel ved Nes kirke ca 500 meter langs en felles landbruksvei og de siste 100 metrene på egen gårdsvei.

Vann og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av vann og avløp.

Nabovarsling

Søknaden er ikke nabovarslet. Dette er ikke en mangel ved søknaden siden nabointeresser ikke blir berørt av tiltaket.

Regionale myndigheter

Søknaden ble sendt på høring til regionale myndigheter den 15.12.2020.

- Statsforvaltelsen i Trøndelag har ingen merknader til omsøkte fradeling.
- Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til omsøkte fradeling.

Landbrukskontoret

Det vises til Landbrukskontorets godkjenning etter jordloven:

«Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland den omsøkte fradelingen av tunet med ca 3 daa tomteareal fra eiendommen "Hellem" gnr 8, bnr 3 i Ørland kommune.»

Forutsetning:

«Det forutsettes at de nye eierne av tunet på gnr. 8, bnr. 3 må delta etter sin bruk i vedlikeholdet av avlingsveier fra Nes kirke og fram til der de bor.»

Naturmangfoldloven & kulturminneloven

Rådmannen 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.

Dispensasjonsvurdering:

Dispensasjon fra arealformål LNFR

Omsøkte tomte til eksisterende bebyggelse følger stort sett naturlig avgrensning og er av kurant størrelse. Avgrensningen vil ikke gi driftsulempen for landbruk. Fradeling av bebygde arealer som har mindre betydning for landbruk skal ikke medføre at hensynene bak arealformålet LNFR eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse settes vesentlig til side.

Resterende landbruksarealet skal sammenføres med landbrukseiendommen gnr. 8 bnr. 6. Fordel ved denne fradelingen er rasjonalisering i landbruket. I og med at det er 2 boligheter på "Hellem" gnr. 8, bnr. 6 er det sannsynligvis mindre behov for den tredje boligen på gnr. 8, bnr. 3. Det som kan være en liten ulempe er at bygningene og tunarealet på gnr. 8 bnr. 3 har lagringsmuligheter som i framtida kan gå tapt for gården.

Godkjenning av dispensasjon for fradeling av bebygde arealer har derfor etter samlet vurdering klart større fordeler enn ulemper.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-1 bokstav m) og 21-4, gir Ørland kommune ved rådmannen dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 som omsøkt. Ørland kommune ved rådmannen gir tillatelse til fradeling av 3 daa fra eiendommen gnr. 8 bnr. 3 som omsøkt.

Denne tillatelse er gitt med følgende vilkår:

- Resterende landbruksarealet skal sammenføres med naboeiendom gnr. 8 bnr. 6 som er landbrukseiendom.

Tidsbegrensning for vedtak:

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

Ta kontakt med vår oppmålingsingeniør når du ønsker parsellen oppmålt.

Merknad:

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

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

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

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune