



Osen kommune
Utvikling og Miljø

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

2678/2020//4SGK

Dato

07.07.2020

5020/24/3 – HØRING - OMDISPONERING OG DELING AV JORDBRUKSAREAL

Sakens bakgrunn og innhold:

Signe Lillian Fagerdal Nordmeland og Jørn Nordmeland ønsker å utvide næringsgrunnlaget på sin gård med en tillegsnæring. De ønsker å starte opp et gårdshotell kombinert med kjøkken og restaurant for sitt firma Nordmeland Gårdsmat.

Signe og Jørn driver i dag en tradisjonell gård med melk- og kjøttproduksjon på gårdsnummer 24 bruksnummer 5. De har de siste årene etablert Nordmeland Gårdsmat som baserer seg på råvarer fra egen produksjon samt viltkjøtt fra kommunen.

De ønsker nå å flytte et gammelt trønderlån fra Signe Lillians hjemgård (Fagerdal i Åfjord) til gården på Nordmeland og etablere et hotell med restaurant og gårdsutsalg i bygningen. Prosjektet er godt gjennomtenkt og planlagt.

Det er ønskelig at plasseringen av hotellet blir i tilknytning til gården da de vil kombinere drift av hotell/restaurant med jobben på gården ellers. De har også et ønske om at gjestene skal få et innblikk i gårdslivet og få se beitende dyr og produksjonen som foregår på gården i sin helhet.

Samtidig ligger gården fint til med at FV 715 ligger like ved og dermed vil gårdshotellet og restauranten være lett tilgjengelig for turister og forbipasserende.

Eiendommen arealet ligger på eies idag av Torstein Nordmeland. Han ønsker at arealet deles i fra og selges til Jørn og Signe Nordmeland. De leier melkekvote og areal av Torstein i dag og har en langsiktig kontrakt. Men ved en utvidelse av driften og en eventuell byggeprosess på tomte synes begge parter det er best om areales overtas av Jørn og Signe.

Det er i denne saken ca 2,5 daa som søkes omdisponert, og ca 4 daa fradelt.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Besøksadresse

Kommunehuset

Org.nr.

944 350 675

Vurdering

Planstatus

Den omsøkte parsellen ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er utlagt til LNFR-område. En midlertidig fradeling krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

I henhold til kommuneplanens arealdel skal det som hovedregel utarbeides reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1. Ettersom området ikke er regulert kreves derfor dispensasjon fra disse bestemmelsene, jf. pbl. § 19-2.

Vurdering etter jordloven (jl.)

Jl. § 9 første ledd inneholder et forbud mot **omdisponering** av dyrka og dyrkbar jord. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, dvs. å sikre matproduserende areal. Omdisponeringsforbudet er ikke absolutt, jf. dispensasjonsmuligheten i jl. § 9 andre ledd, og dispensasjon kan gis etter en samlet vurdering. Det skal blant annet tas hensyn til: godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi og om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon. Det er her snakk om ca. 2,5 daa som ikke vil kunne tilbakeføres til jordbruksproduksjon. Dette arealet vil hotellet stå på, med nødvendige parkeringsplasser i forkant mot veien. Jorda i rundt vil fortsatt kunne brukes til landbruksformål. Hvis en skal vurdere samfunnsgagnet vil dette være positivt for Osen da det ikke finnes næring som dette på mils avstand. Så for næringslivet i Osen og gårdsturisme er dette positivt. Samt at næringsgrunnlaget på gården i seg selv styrkes.

Den som skal dele et areal må ha tillatelse etter jordloven §12

Den som vil dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk må ha delingssamtykke. Kommunen kan gi tillatelse dersom ett av to vilkår i loven oppfylles:

At samfunnsinteresser av stor vekt taler for det

At delingen er forsvarlig ut fra det hensynet til den avkastingen eiendommen kan gi

Det er bestandig vanskelig å vurdere når det er snakk om dyrkajord som skal omdisponeres og deles i fra. I dette tilfelle vil det være en vurdering av samfunnsinteresser som gjelder, og en legger vurderingen etter jordloven § 9 til grunn, og finner i dette tilfelle at en deling kan tillates.

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

I **LNFR-områder** gjelder et generelt bygge- og fradelingsformål. Dispensasjon kan kun gis dersom fradelingen ikke fører til at hensynene bak LNF-formålet blir ”vesentlig tilsidesatt”, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

LNF-formålet skal sikre landbruks-, naturvern- og friluftsinnteresser.

Det er her ingen tvil om at landbruksjorda der hotellet skal stå vil bli tilsidesatt, men en må vurdere fordeler mot ulemper i hvert tilfelle. I dette tilfelle anses fordelene å være at gårdsbruket utvides og næringsgrunnlaget for videre drift på gården økes. Området vil fortsatt være tilknyttet til landbruksformålet da tilleggsnæringen her bygger videre på den produksjonen som finnes på gården, dette ved videreforedling og salg av råvarer.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8-12. Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for omsøkt areal og vi anser at tiltaket i svært liten grad vil berøre naturmangfold.

Kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven.

I og med at naturmangfold i svært liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter på verdifull natur, legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Vurdering etter kulturminneloven (kml.)

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner jf. kml. § 4 i området. Området er heller ikke fredet ved enkeltvedtak jf. kml. §§ 20 eller 22 a.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Tiltaket berører ikke hensynssonene for drikkevann, ras- og skredfare, flomfare, kvikk-leire, brann/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Osen kommune ønsker uttalelse fra høringsinstanser før saken tas opp til realitetsbehandling i kommunen. Saken sendes på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Fosen reinbeitedistrikt og Sametinget.

Det er ønskelig med en uttalelse innen 17.august 2020.

Med hilsen

Sandra Gausen
Rådgiver landbruk og næring

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

- 1 Kart deling 24,3-Nordmeland
- 2 Kart deling 24,3 - Nordmeland2
- 3 Søknad om oppretting eller endring i matrikkelen
- 4 01.01 Situasjonsskart Nordmeland