

Osen kommune
Utvikling og Miljø

Torstein Nordmeland

Furuhaugveien 3
7740 Steinsdalen

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2020/391-7	Sandra Gausen		28.08.2020

5020/24/3-Søknad om omdisponering og deling av eiendom

Ovennevnte sak har vært oppe til behandling i Osen kommunestyre den 26.08.2020 – sak 42/20, og følgende vedtak ble fattet:

Osen kommunestyre viser til søknad fra Torstein Nordmeland om å få dele i fra ca. 4 daa fra sin eiendom 24/3 og omdisponering av 2,5 daa på fradelt areal, og gir med hjemmel i jordloven §§ 9 og 12, plan og bygningsloven 19-1 og 2 og 20-1.m. tillatelse til deling av eiendommen og opprettelse av ny grunneiendom slik som omsøkt.

Dispensasjonsvedtaket gjelder også påfølgende bygging i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.3.1 og 2.3.3 der tiltaket er omsøkt og igangsatt innen tre år, jf. pbl. 20-1.a.

Tiltaket vurderes til ikke å være i strid med naturmangfoldsloven §§ 8-12.

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jf forvaltningslovens §28.2.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

*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

Med hilsen

Britta Hopen
sekretær

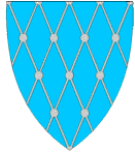
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Jørn Nordmeland	Steinsdalsveien 219	7740	Steinsdalen
Signe Fagerdal Nordmeland	Steinsdalsveien 219	7740	Steinsdalen

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675



Osen kommune
Utvikling og Miljø

Arkivsak: 2020/391
Dato: 20.07.2020

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
42/20	Osen kommunestyre	26.08.2020

Saksbehandler: Sandra Gausen

5020/24/3-SØKNAD OM OMDISPONERING OG DELING AV EIENDOM

Vedlegg

- 1 Søknad om oppretting eller endring i matrikkelen
- 2 01.01 Situasjonsskart Nordmeland
- 3 Kart deling 24,3 - Nordmeland2
- 4 Kart deling 24,3-Nordmeland
- 5 5020/24/3 – HØRING - OMDISPONERING OG DELING AV JORDBRUKSAREAL
- 6 Sametingets uttalelse - Omdisponering av areal på gbnr 24/3, Osen kommune
- 7 Vedr. 202019920-3 - fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for omdisponering og deling av jordbruksareal på gnr 24/5 i Osen
- 8 Kart fradeling Torstein Nordmeland

Sakens bakgrunn og innhold:

Torstein Nordmeland søker om å fradele ca. 4 daa fra sin eiendom gnr 24 bnr 3. Dette arealet skal overtas av Signe og Jørn Nordmeland og 2,5 daa av dette søkes omdisponert.

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

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

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, gnr 24 bnr 3, 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. Arealet vil få eget gårds og bruksnr.

Vurdering:

Planstatus

Den omsøkte parsellen ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er utlagt til LNFR-område. En 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.)

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

I LNF-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 hensynssoner for drikkevann, ras- og skredfare, flomfare, kvikk-leire, brann/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Folkehelseperspektiv:

Saksbehandler synes det er litt vanskelig å vurdere folkehelse opp mot en søknad om deling av eiendom. Men ved en eventuell deling og oppmåling av tomte, vil oppmåler og berørte grunneiere få en dag ute i frisk luft, noe som er positivt. Og ved et evt. nytt gårdshotell på den fradelte tomte, vil kortreist, sunn mat være et positivt folkehelstiltak som innbyggerne og tilreisende kan nyte godt av.

Klimaperspektiv

Deling av eiendom i seg selv har ikke så mye å si på klima, men da det i dette tilfelle også innebærer omdisponering av matjord er ikke det heldig mtp klimaperspektivet.

Deler av arealet skal nyttes til næring med hotellvirksomhet. Driverne har planer om å gjøre driften så bærekraftig som mulig med blant annet solcelleanlegg og varmegjenvinningsanlegg fra husdyrgjødsel.

Oppsummering:

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Etter en samlet vurdering der en veier fordeler mot ulemper vil det her være samfunnsinteressene og det at gården styrker sitt næringsgrunnlag som taler for en deling og omdisponering av arealet. Da det er ønskelig at hotellet skal ligge i nærheten til gården, er det dette arealet som synes å være best egnet.

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Sametinget.

Vi har fått svar fra Trøndelag fylkeskommune og Sametinget, de har ingen bemerkninger til saken. Avventer svar fra Fylkesmannen i Trøndelag da denne ikke har kommet innen etterspurt frist, og tillatelse gis hvis FM ikke kommer med noen innsigelser i saken. Høringsuttalelsene legges ved i sin helhet.

Rådmannens innstilling:

Osen kommunestyre viser til søknad fra Torstein Nordmeland om å få dele i fra ca. 4 daa fra sin eiendom 24/3 og omdisponering av 2,5 daa på fradelt areal, og gir med hjemmel i jordloven §§ 9 og 12, plan og bygningsloven 19-1 og 2 og 20-1.m. tillatelse til deling av eiendommen og opprettelse av ny grunneiendom slik som omsøkt.

Dispensasjonsvedtaket gjelder også påfølgende bygging i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.3.1 og 2.3.3 der tiltaket er omsøkt og igangsatt innen tre år, jf. pbl. 20-1.a.

Tiltaket vurderes til ikke å være i strid med naturmangfoldsloven §§ 8-12

Saksprotokoll i Osen kommunestyre - 26.08.2020

Behandling:

Jørn Nordmeland ba om vurdering av sin habilitet i saken. Kommunestyret fant Jørn Nordmeland inhabil og han fratrådte under behandling av saken.

13 av 15 medlemmer var tilstede under behandling av saken.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen kommunestyre viser til søknad fra Torstein Nordmeland om å få dele i fra ca. 4 daa fra sin eiendom 24/3 og omdisponering av 2,5 daa på fradelt areal, og gir med hjemmel i jordloven §§ 9 og 12, plan og bygningsloven 19-1 og 2 og 20-1.m. tillatelse til deling av eiendommen og opprettelse av ny grunneiendom slik som omsøkt.

Dispensasjonsvedtaket gjelder også påfølgende bygging i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.3.1 og 2.3.3 der tiltaket er omsøkt og igangsatt innen tre år, jf. pbl. 20-1.a.

Tiltaket vurderes til ikke å være i strid med naturmangfoldsloven §§ 8-12

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Roar Leirset
Rådmann

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675