



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:Greta Hagen

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

Vedlegg

- 1 Kart-Nordmeland2
- 2 01.01 Situasjonsskart Nordmeland
- 3 5020/24/3-Søknad om omdisponering og deling av eiendom
- 4 5020/24/3 – HØRING - OMDISPONERING OG DELING AV JORDBRUKSAREAL
- 5 Vedr. 202019920-3 - fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for omdisponering og deling av jordbruksareal på gnr 24/5 i Osen
- 6 Sametingets uttalelse - Omdisponering av areal på gbnr 24/3, Osen kommune
- 7 Fraråding - dispensasjon fra kommuneplan - omdisponering og deling av jordbruksareal - Osen 24/3
- 8 Klage på kommunens vedtak om dispensasjon fra kommuneplan - 24/3 Osen

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 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.

Vi har etter sist behandling vært på befaring av området og funnet at det kan justeres ned til ca 1,5 daa omdiponert og ca. 3 daa fradelt.

Arealet vil få eget gårds og bruksnummer.

Vurdering:

Vurdering av plassering av gårdshotellet:

Både kommunen og eiere av det fremtidige gårdshotellet har vurdert plassering, men dette kommer nok litt for dårlig frem i det første vedtaket fra Osen kommune.

Fylkesmannen nevner i høringsuttalelsen jordstykket på andre siden av veien som en mulighet, dette er vurdert opp mot nærhet til naboer på begge sider og et eksisterende verksted i bakkant. En synes det arealet blir for trangt med tanke på at en i tillegg til hotellet ønsker å ha en grønnsakshage med litt uteareal og gi gjestene en opplevelse i rundt dette. Om hotellet skulle ligge der, vil gjestene få utsikt mot enten en fjøsvegg eller et verksted og 2 naboer vegg i vegg på siden, dette kan være med på å dempe hele opplevelsen. Det kan også være uheldig med et verksted i bakkant, da det er mye trafikk til og fra og kan være en del støy i forbindelse med arbeid på verkstedet. Selve forretningsidéen til Signe og Jørn går ut på å selge en hel opplevelse og ikke bare en overnatting. Denne tomte er også et veldig verdifullt kalvebeite for gården. De har lagt til rette for vann der og har småkalvene der på sommeren i kalvehytter. Det må også tas med i vurderingen at en plassering av tomt på motsatt side av vegen vil gi vesentlig antall kryssinger av en sterkt trafikkert veg, og at dette overhodet ikke er tilrådelig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

Det er også vurdert å plassere hotellet på 25/1, da vil hotellet ligge ca. 1 km unna gården ved Normelandsfossen. Det hadde vært en fin plass med nærhet til fossen og utmarka, men det ville vært en utfordrende hverdag med tanke på drift av gård og hotell sammen. Signe og Jørn har basert seg på at de skal drifte begge deler selv, og når de ikke har øyekontakt med hotellet er de eventuelt avhengig av innleid hjelp så å si døgnet rundt og dette vil gi et helt annet økonomisk bilde av driften, samt at selve opplevelsen av «gårdshotell» ikke vil bli den samme.

Et annet argument for at gårdshotellet bør ligge i nærhet til gården er at de ønsker å bruke varme fra gjødselkjeller i fjøset og solcelle på hotellet. Det er da tenkt å plassere solcelletak på fjøset, dette vil dekke 50% av helårs behov på driftsbygning og på hotellet. Dette blir bare praktisk gjennomførbart om det kan ligge i nærhet slik at en har mulighet til å trekke rør/anlegg fra fjøset.

På omsøkte tomt har Nordmeland fått dispensasjon til å bygge helt ned til 25 meter fra vei med argumentasjon i jordvern og bruk av eksisterende avkjørsel. Dersom vegvesenet/Trøndelag Fylkeskommune ikke hadde innvilget dispensasjon på byggegrense fra vei ville vi havnet langt ned på dyrkajorda. Med denne plassering av gårdshotellet vil også gjødseleffekt i sandfiltrering av septiktank gi jordforberdrende effekt på øvrige dyrkajord.

Om det skulle bli på den omsøkte tomte vil hotellet ligge i tiknytning til eksisterende gårdstun, og det vil bli dyrkajord på 2 sider av den nye tomte. Signe og Jørn ønsker at hotellet skal ligge inntil eksisterende tun slik at det blir enkelt for de å drifte hotellet sammen med gården. En skjønner at det kan være uheldig med tanke på jordbearbeiding og gårdsdrift i framtiden. Og vi er klar over at dette vil medføre nedbygging av matjord. Vi ser at dette er uheldig, og at nærheten til landbruksjorda kan medføre konflikter i form av «fraulukt» og maskinelt arbeid på jorden. Imidlertid vil dette løses ved å jobbe på det mest nærliggende stykket på tidspunkt da det er minst mulig gjester til stede (midt på dagen), samt ved god informasjon.

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. 1,5 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. Næringsgrunnlaget på gården styrkes, og fører til utvikling av gårdsproduktene og merkevarebygging.

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 avkastningen eiendommen kan gi
Sjølvsom det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetting i området.

I dette tilfellet vil det være en vurdering av samfunnsinteresser og bosettingshensynet jf jordloven §12 avsnitt som taler for det, da en tilleggssnæring til gården og en reiselivsnæring vil være med å sikre arbeidsplasser og busetting i kommunen. En legger også vurderingen etter jordloven § 9 til grunn, og finner i dette tilfelle at en deling kan tillates.

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

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 tilknytta til landbruksformålet da tilleggsnæringen her bygger videre på den produksjonen som finnes på gården, dette ved videreføring 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, men ved endret plassering, i sterk grad trafikksikkerhet.

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 folkehelsestiltak 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:

Osen kommune består i all hovedsak av bebyggelse og jordbruk ned langs en smal dal. Det er uheldig med matjord som bli nedbygd og Osen kommune er streng på overholdelse av jordloven. Men i dette tilfelle er det en så stor satsning på videreutvikling av eksisterende drift på gården at kommunen vurderer det til å være en positiv utvikling av jordbruket og næringslivet i kommunen. En har gjort en grundig vurdering av plassering av gårdshotellet, og funnet at den mest egnede plasseringen vil være den omsøkte tomte i tilknytning til eksisterende tun. Dette fordi det vil gjøre det enkelt å drifte både gård og gårdshotell sammen, gjestene vil få en fin opplevelse både med nærhet til gårdslivet og fine omgivelser og

det vil være fysisk mulig å etablere varmeanlegg fra gjødselkjeller til hotellet, samt at trafikksikkerhetsaspektet ivaretas.

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. Fylkesmannen i Trøndelag har kommet med fraråding i høringsuttalelsen og har etter oversendt positivt vedtak fra kommunen påklaget dette. Begrunnelse er at plassering av hotellet er for dårlig vurdert, samt at det er uheldig at det åpnes for en bit for bit deling av landbruksjord.

Kommunen har vurdert saken på nytt ut ifra plassering og næringsgrunnlag på gården.

Kommunen vurderer omsøkt plassering til å være den best egnende, og vil presisere at dette er et vurdert engangstilfellet som er så spesiell i sin sak og vil ikke føre til presedens med tanke på deling og omdisponering av jordbruksareal.

Rådmannens innstilling:

Osen formannskap opprettholder sitt vedtak og viser til søknad fra Torstein Nordmeland om å få dele i fra 3,3 daa fra sin eiendom 24/3 og omdisponering av 1,5 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 oppretting 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

Begrunnelse:

Etter en samlet vurdering vil samfunnsinteressene og det at gården styrker sitt næringsgrunnlag tale for en deling og omdisponering av arealet. Fordi det er ønskelig at gårdshotellet skal ligge i nærheten av gården, og uten trafikksikkerhetsmessig negativ virkning, er det dette arealet som vurderes til å være best egnet.

Roar Leirset

Rådmann Saksprotokoll i Osen formannskap - 13.10.2020

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen formannskap opprettholder sitt vedtak og viser til søknad fra Torstein Nordmeland om å få dele i fra 3,3 daa fra sin eiendom 24/3 og omdisponering av 1,5 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 oppretting 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

Begrunnelse:

Etter en samlet vurdering vil samfunnsinteressene og det at gården styrker sitt næringsgrunnlag tale for en deling og omdisponering av arealet. Fordi det er ønskelig at gårdshotellet skal ligge i nærheten av gården, og uten trafikksikkerhetsmessig negativ virkning, er det dette arealet som vurderes til å være best egnet.