



Meråker kommune
Sektor kommunal utvikling

Jorun Oline Olsen

Delegert vedtak

7530 MERÅKER

Deres ref:

Vår ref
2014/85-5

Saksbehandler
Marit Graftås 74813228

Dato
01.11.2014

Gnr/bnr 20/9 Mehaug - Fradeling av tilleggstomt til gnr/bnr 20/59 Løvset

Saken er behandlet med vedtaksnr. 281/14 etter myndighet delegert til sektorsjef SKU

Det vises til brev av 27.01.2014 fra Dag H. Karlsen vedlagt delingsøknad datert 25.01.2014. Det ble da søkt om fradeling av en parsell på ca. 3 dekar til tilleggstomt til eiendommen Løvset gnr/bnr 20/59 som eies av Dag H. Karlsen. Grensen for omsøkt areal er i søknaden foreslått til å følge bekken mellom de to eiendommene. Omsøkt areal består av fulldyrket jord og innmarksbeite.

Kommunens har registrert at landbrukseiendommen i mellomtiden har kommet på salg, jfr. konsesjonssøknad som er kommet til behandling i kommunen. Det framgår av dokumentene i konsesjonssaken at kjøper er gjort oppmerksom på at denne fradelingssaken er på gang.

I forbindelse med saken er det gjort følgende betraktninger/vurderinger:

- 1) Oppretting av ny matrikkelenhet er søknadspliktig etter Plan- og bygningslovens (PBL) § 20-1, bokstav m. Det framgår av PBL § 26 at opprettelse av ny grunneiendom ikke må gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot loven, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring av eiendom må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering.
- 2) Plan- og bygningslovens § 21-3 omhandler krav til nabovarsling. I denne saken er det foretatt tilfredsstillende nabovarsling.
- 3) Mehaug er en sentralt beliggende landbrukseiendom i Meråker. Eiendommen har et totalt areal på 82 dekar. Herav er det 42 dekar fulldyrka jord, 12 dekar innmarksbeite, og 28 dekar skog og annet areal, jfr. gårdskart fra Skog og Landskap. Mye av jorda er brattlendt. Arealene har vært bortleid til grasproduksjon og beite. Eiendommen har seter ved Langen og andel i Meråker Nedre Allmenning.

Postadresse
7530 Meråker

E-post
postmottak@meraker.kommune.no

Org.nr.
Rådhuset

Besøksadresse
www.meraker.kommune.no

Telefon
74813220

Telefaks
74813390

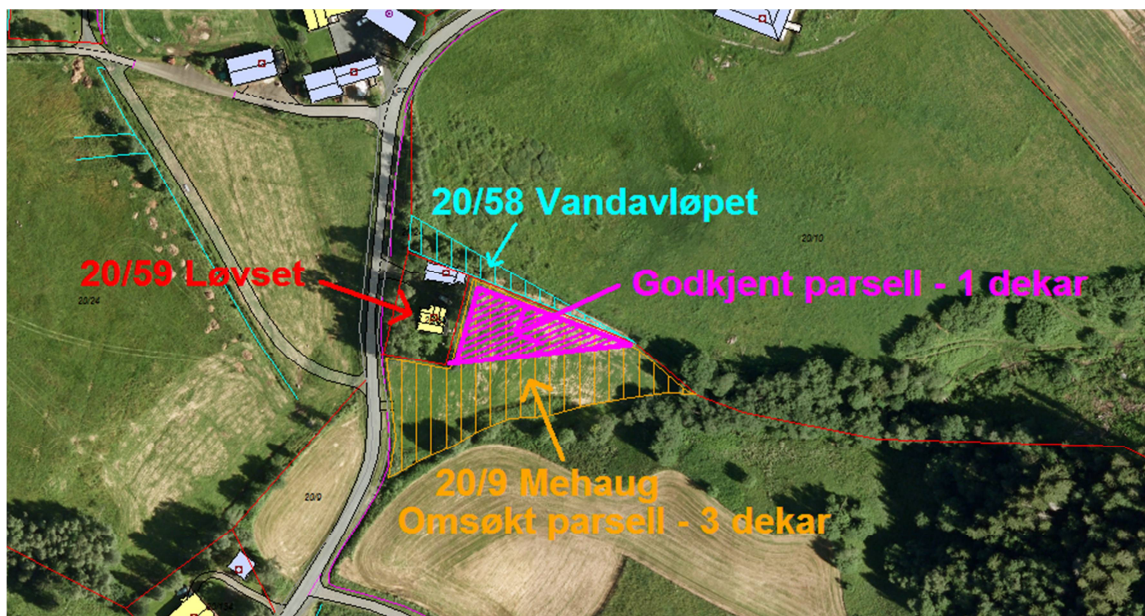
Bank
8601.35.36688

Skatt
6345.06.17115

- 4) Boligeiendommen Løvset gnr/bnr 20/59 er opprinnelig etablert ved fradeling fra Mehaug. Tomta har et areal på ca 700 m², noe som er lite i lokal målestokk. Tomta grenser inn mot kommunal veg noe som også begrenser muligheten for utvidelse av bebyggelsen på tomte.
- 5) Nord for Løvset ligger en langstrakt parsell, «Vandavløpet» gnr/bnr 20/58. Denne er ikke er lagt inn i dagens kartverk, men ble opprettet for å anlegge avskjæringsgrøft for vekkledning av overflatevatn og drensvatn på gårdsbruket Myra gnr/bnr 20/10. Ved senere eiendomsoverdragelser av Myra er ikke parsellen «Vandavløpet» blitt med. Dagens eier av Løvset har inngått avtale om kjøp av denne parsellen, da denne er ansett som viktig for å kunne sikre boligeiendommen mot uønsket vanntilsig.
- 6) Deling av landbrukseiendom krever samtykke etter jordlovens § 12. Slikt samtykke krever også at det samtidig kan gis samtykke til omdisponering av dyrka/dyrkbart areal etter jordlovens § 9 dersom arealet har slik kvalitet. Parsellen som søkes fradelt, er i sin helhet fulldyrka jord og innmarksbeite.
- 7) Den omsøkte tomtedelingen med grense langs bekken vil innebære fradeling av et totalt areal på ca 3 dekar, noe som ikke kan godkjennes av hensyn til jordvernet. Dette betyr at delingssøknaden bare delvis kan innvilges.
- 8) Etter Plan- og bygningslovens §§ 26-1, 27-1, 27-2 og 27-4 skal det tas hensyn til om den eiendom som opprettes, får hensiktsmessig utforming har god byggegrunn og kan få forskriftsmessige forhold vedrørende vei/vann/avløp. For eiendommen Løvset anses vei, vann og avløp å være avklart tidligere. Evt. utvidelse av bygningsmassen må komme mot øst og ikke ut mot kommuneveien.
- 9) For å få til hensiktsmessige grenser for gjenværende jordbruksareal på eiendommen Mehaug, bør tilleggsarealet utformes som en trekant som støter inn til felles grense med «Vandavløpet». Beitearealene ned mot bekken blir da fortsatt tilhørende Mehaug og vil få avkjørsel fra kommunevegen slik som i dag.
- 10) I gjeldende arealplan ligger Mehaug og den parsellen som søkes fradelt, innenfor LNF-området. Innenfor disse områdene er det kun tillatt med mindre vesentlige endringer av arealer og byggverk. Kommunen har praktisert at tomteutvidelser inntil at tomt og tilleggstomt utgjør ca 2 dekar kan godkjennes uten at det er behov for å behandle tomtedelingen som dispensasjon fra arealplanen. Arealplanen for Meråker er under rullering, og der er det lagt opp til en viss innskjerpelse av dette. Det er foreslått at tilleggstomt inntil 500 m² kan godkjennes uten dispensasjonsbehandling. Både i dagens plan og etter evt. rullert arealplan er det forutsatt at fradelingen ikke skal være i konflikt med viktige drikkevannskilder eller miljø-, kultur- og jordvern hensyn.
- 11) Delingssaken gjelder fradeling av tilleggstomt til allerede bestående boligeiendom som i utgangspunktet har et meget begrenset areal. I følge søknadsdokumentene er det behov for større tomt for å utbedre påstående bolig og for nødvendig ny bebyggelse tilknyttet privat næringsvirksomhet. Fradelingen innebærer ikke at det oppstår noen ny boligenhet.
- 12) Fradelingen vil neppe føre til drifts- eller miljømessige ulemper for den gjenværende landbrukseiendommen eller for øvrig landbruksvirksomhet i området og vil heller ikke få noen betydning for miljøet eller kulturlandskapet.

13) Det er ikke registrert kulturminner eller andre natur- eller miljøverdier på eller i nærheten av omsøkt areal.

14) Nedenforstående kartskisse viser dagens grenseforløp og omsøkt og godkjent fradeling:



Konklusjon:

Utifra ovenstående betraktninger har kommunen kommet fram til at det av hensyn til jordvernet ikke er forsvarlig å imøtekomme delingssøknaden fullt ut. Av hensyn til bosettingen og det næringsaspektet som også ligger i søknaden, har man likevel funnet å kunne godkjenne fradeling av en mindre tilleggstomt på inntil 1 dekar.

Det er da også vurdert slik at en redusert fradeling ikke vil medføre driftsmessige eller miljømessige konsekvenser for den gjenværende landbrukseiendommen, for kulturlandskapet eller for øvrig landbruksdrift i området. Tilsvarende er det vurdert at fradeling av en mindre tilleggstomt til en allerede eksisterende boligeiendom ikke i vesentlig grad er i konflikt med arealplanens formål i området.

Vedtak:

Meråker kommune har behandlet delingssøknaden på grunnlag av søknad datert 25.01.2014 og brev av 27.01 fra tomtekjøper, og godkjenner at det på eiendommen Mehaug gnr/bnr 20/9 kan omdisponeres og fradeles inntil ca 1 dekar fulldyrka jord som tilleggstomt til boligeiendommen Løvset gnr/bnr 20/59. Det godkjennes at det i den forbindelse kan opprettes ny grunneiendom.

Vedtaket er fattet med hjemmel i:

- Jordlovens §§ 9 og 12, jfr. også samme lovs § 1
- Plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klagen sendes Meråker kommune.

Etterarbeid:

For oppmåling av tomta og matrikulering av den nye eiendommen henvises til kommunens oppmålingsavdeling, avd. ing. Arild Overrein, som også ved kopi av dette brevet orienteres om delingsvedtaket.

Med hilsen

Marit Graftås
sektorsjef

Dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

Gunnar Berg
Dag H. Karlsen
Arild Overrein

7530 MERÅKER
7530 MERÅKER
her