



Osen kommune Utvikling og Miljø

Fylkesmannen i Sør Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen
7468 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
34747/2014/1633/14/145/4HAS

Dato
06.11.2014

1633/14/145 - OSEN KOMMUNE - SØKNAD OM FRADELING AV FESTEAREAL - HØRING

Sakens bakgrunn og innhold:

Osen kommune v/ordfører søker om fradeling av en bebygd parsell fra eiendommen gnr. 14/145 i Osen kommune. Parsellen omfatter hoveddelen av festetomten gnr. 14/145/1. Den omsøkte parsellen skal ha et areal på ca. 1 070 m², er bebygd med næringsbebyggelse og skal etableres som egen grunneiendom. Etter fradeling skal eiendommen selges fra Per Aune som fester gnr. 14/145/1 i dag til Egil Aune som fester naboeiendommen.

Planstatus

Den omsøkte parsellen ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er utlagt til næringsbebyggelse og fradelingen er dermed i tråd med kommuneplanens arealdisponering. Imidlertid ligger parsellen i 100-metersbeltet langs sjøen og krever derfor dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i pbl. § 1-8.

Adkomst

Parsellen har adkomst fra kommunal vei. Dette vil ikke endres ved fradeling.

Nabovarsel

Parsellen vil kun grense mot avgivereiendommen, fester og kjøpers eiendom. Ingen naboer er derfor varslet.

Kommunens vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder et generelt bygge- og fradelingsforbud, jf. pbl. § 1-8. Dispensasjon kan kun gis dersom fradelingen ikke fører til at hensynene bak formålet blir "vesentlig tilsidesatt", jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Videre må fordelene med tiltaket være klart større enn ulempene.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen. Det sentrale er om disse hensynene blir ”vesentlig tilsidesatt” ved en fradeling. Det er fastsatt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen som skal gjøre det enklere for kommuner utenfor pressområdene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort.

Omsøkt parsell ligger i et område avsatt til næringsbebyggelse i tilknytning til Strand Havn. Området er allerede tilrettelagt for og bebygd med næringsbebyggelse. Kommunen kan i denne saken ikke se at hensynene bak pbl. § 1-8 blir ”vesentlig tilsidesatt” eller at tiltaket medfører ulemper for andre interesser.

Parsellens kjøper ønsker eierskap til grunnen under eget næringsbygg i forbindelse med virksomhetsoverdragelse. Selv om dette er en privat interesse vurderer kommunen at overdragelsen vil sikre grunnlaget for eksisterende arbeidsplasser og at fordelene med tiltaket dermed er klart større enn ulempene. Dette åpner for at dispensasjon kan gis.

Vurdering etter matrikeloven (ml.)

I henhold til ml. § 5 er det ikke tillatt å opprette grunneiendom fra festegrunn. Riktig vil være å slette eksisterende festegrunn, jf. ml. § 26 andre ledd, før fradeling av ny grunneiendom og ny festegrunn.

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 fradeling og vi anser derfor at fradelingen 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 22a.

Oppsummering

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold finner Osen kommune at omsøkt fradeling bør tillates ved at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 jf. § 19-2 og tillatelse til deling av gnr. 14/145 i medhold av pbl. § 20-1 bokstav m, jf. § 26-1. Før deling må festegrunnen gnr. 14/145/1 slettes.

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

Høring

Før saken tas opp til politisk behandling i Osen kommune sendes den på høring til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Med hilsen

Hanne Skjæggestad
Sektorleder Utvikling og Miljø

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Kart