

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
5/14	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	27.01.2014

Saksbehandler: Hanne Skjæggestad

**1633/16/1 -TORSTEIN VOLDEN M.FL. - SØKNAD FRADELING AV AREAL FOR
UTVIDELSE AV SMÅBÅTHAVNA**

Vedlegg

- 1 Søknad om deling av eiendom og rekvisisjon av oppmålingsforretning
- 2 Situasjonsskart
- 3 Situasjonsskart
- 4 Søknad om dispensasjon
- 5 Kopi av møtebok for ekstraordinært årsmøte 2013
- 6 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - deling av eiendom og rekvisisjon av oppmålingsforretning - Osen 16/1

Sakens bakgrunn og innhold:

Torstein Volden m. fl. søker med rekvisisjon datert 06.12.13 om arealoverføring av ca. 5 600 m² fra eiendommen Ramsøy, gnr. 16/1 til festetomten 16/1/4 i Osen kommune. Mesteparten av arealet ligger i sjø. Arealet skal benyttes til utvidelse av eksisterende småbåthavn. Gnr. 16/1/4 har fra før et areal på 1 904 m².

Planstatus

Den omsøkte parsellen ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er utlagt til LNFR-område og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. En arealoverføring krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Videre ligger parsellen i 100-metersbeltet langs sjøen og arealoverføringen krever derfor dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i pbl. § 1-8.

Landbruk

Eiendommen Ramsøy, gnr. 16/1, eies av Torstein Volden, Åshild Aune, Gry Sandø, Siv Sandø og Tor Sandø i sameie. På eiendommen står det kun et naust. All annen bebyggelse er revet. Det er ikke aktiv drift på bruket. Eiendommen har i følge Skog og Landskap et totalt areal på 1 604 daa. Av dette er 66 daa fulldyrket, 1 da overflatedyrket, 31 daa innmarksbeite 13 daa produktiv skog. Omsøkt parsell er klassifisert som bebyggt areal. Fradelingen krever tillatelse til deling etter jordloven (jl.) § 12.

Atkomst

Atkomst til parsellen vil være uendret.

Nabovarsel

Arealet som overføres grenser i tillegg til avgiver- om mottakereiendommene mot gnr. 16/1/5. Denne festetomtens eies av søkerne og er ikke festet bort. Nabovarsel er dermed ikke påkrevet. Eier av nærmeste eiendom som ikke eies av søkerne er imidlertid varslet. Dette gjelder gnr. 16/26 som eies av Asle Aune. Det er ikke kommet merknader til nabovarslet.

Høring

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Begge høringsinstansene ser det som positivt at det utvides eksisterende anlegg fremfor å ta i bruk de ubebygde delene av strandsonen. Fylkesmannen minner imidlertid om at all mudring i sjø er søknadspliktig etter forurensningsloven.

Vurdering:

Vurdering etter jordloven (jl.)

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 deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi

I tillegg skal det ved vurdering av søknaden tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, godkjente planer for arealbruk etter plan- og bygningsloven og tas hensyn til kulturlandskapet.

Alle bygningene på bruket er revet. Det har ikke vært drift på bruket de siste 30 årene. Det er ikke sannsynlig med fremtidig landbruksdrift på eiendommen.

Det er ikke samfunnsinteresser som taler for fradelingen. Imidlertid er fradelingen klart forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Omsøkt parsell er klassifisert som bebygd areal og landbrukseiendommen er ikke i drift. Fradelingen anses derfor ikke å medføre driftsmessige ulemper for landbruket i området. Vilkårene for delingssamtykke etter jl. § 12 er til stede.

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 LNFR-formålet blir "vesentlig tilsidesatt", jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

LNFR-formålet skal sikre landbruks-, naturvern- og friluftsinnteresser. Det er landbruksinteresser som gjør seg gjeldende i denne saken. Det sentrale er om hensynet til landbruket ikke blir "vesentlig tilsidesatt" pga. fradelingen. Kommunen kan i denne saken ikke se at LNFR-formålet blir "vesentlig tilsidesatt".

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.

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.

Arealutvidelsen vil gi rom for utvidelse av eksisterende småbåthavn fra 14 til ca. 30 plasser. Kommunen kan i denne saken ikke se at hensynene bak pbl. § 1-8 blir "vesentlig tilsidesatt" eller at tiltaket medfører ulemper for andre interesser.

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

Det vurderes ikke å være risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet (nml. § 9). Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten (jf. nml. § 10). Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (jf. nml. § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak (jf. nml. § 12). Osen kommune finner derfor at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i nml. §§ 8 – 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.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Parsellen ligger ikke i aktsomhetsområde for snø- og steinskred.

Oppsummering

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold finner saksbehandler at omsøkt fradeling kan tillates ved at det gis tillatelse etter jl. § 12, dispensasjon fra arealdisponeringen i kommuneplanes arealdel samt pbl. § 1-8, jf. § 19-2, og tillatelse til deling i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1. Tiltaket vurderes til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Dispensasjonen gjøres også gjeldende for påfølgende søknad om tiltak for utvidelse av småbåtanlegg.

Sektorleders innstilling:

Osen kommune ved hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i jl. § 12 tillatelse til deling av eiendommen Ramsøy, gnr. 16/1. Videre gis det dispensasjon fra arealdisponeringen i kommuneplanes arealdel samt pbl. § 1-8, jf. § 19-2, og tillatelse til deling i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1.

Dispensasjonen gjøres også gjeldende for påfølgende søknad om tiltak for utvidelse av småbåtanlegg.

Kommunen minner om at all mudring i sjø er søknadspliktig etter forurensningsloven.

Begrunnelse

Fradelingen anses derfor ikke å medføre driftsmessige ulemper for landbruket i området. LNFR-formålet og hensynene bak pbl. § 1-8 blir ikke "vesentlig tilsidesatt". Tiltaket vurderes til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Behandling:

Sektorleders innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen kommune ved hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i jl. § 12 tillatelse til deling av eiendommen Ramsøy, gnr. 16/1. Videre gis det dispensasjon fra arealdisponeringen i kommuneplanes arealdel samt pbl. § 1-8, jf. § 19-2, og tillatelse til deling i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1.

Dispensasjonen gjøres også gjeldende for påfølgende søknad om tiltak for utvidelse av småbåtanlegg.

Kommunen minner om at all mudring i sjø er søknadspliktig etter forurensningsloven.

Begrunnelse

Fradelingen anses ikke å medføre driftsmessige ulemper for landbruket i området.

LNFR-formålet og hensynene bak pbl. § 1-8 blir ikke "vesentlig tilsidesatt".

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

Hanne Skjæggestad
Sektorleder