

Anita Svee

Doktorbakkan 5
7190 BESSAKER

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/2362-6	Kirsti Jakobsen,		19.05.2016

1633/8/3 - Olav Svee - Fradeling av areal fritidsbolig - Anita Svee

Ovennevnte sak har vært oppe til behandling i Osen kommune, og følgende vedtak ble fattet:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i jf. §§ 9 og 12 tillatelse til omdisponering og fradeling av et areal på inntil 0,7 daa fra eiendommen gnr. 8/3. Videre gis det med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og pbl. § 1-8 og tillatelse til deling av gnr. 8/3 i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1. Det tillates fradelt en parsell på 700 m² som skal benyttes som fritidseiendom.

Dispensasjonen gjelder også påfølgende bygging av fritidsbolig i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.3.1 og 2.3.3 når denne er omsøkt og påbegynt innen tre år, jf. pbl. § 21-9.

Vilkår

- Ved utstedelse av skjøte skal rettighet til adkomst over avgivereiendommen tas inn i dokumentet og tinglyses.
- Det skal søkes særskilt om byggetillatelse for fritidsboligen og eventuelt grunnarbeid på tomta.
- Eventuell senere fremføring av vann krever på forhånd godkjent utslippstillatelse.

Begrunnelse

Fradelingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi og medfører ikke driftsmessige ulemper for landbruket i området. Videre anses fordelene med tiltaket å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 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.

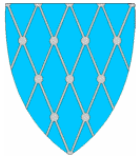
Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når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

Med hilsen

Kirsti Jakobsen



ØSEN KOMMUNE

Arkiv: 1633/8/3

Dato: 09.05.2016

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
19/16	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	18.05.2016

Saksbehandler: Hanne Skjæggestad

1633/8/3 - OLAV SVEE - FRADELING AV AREAL FRITIDSBOLIG - ANITA SVEE

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Situasjonsskart

Sakens bakgrunn og innhold:

Olav Svee søker om fradeling av en ubebygd parsell fra eiendommen Sveet, gnr. 8/3 i Osen kommune. Den omsøkte parsellen skal ha et areal på ca. 700 m². Tomten skal etableres som egen grunneiendom og skal selges til søkers søster, Anita Svee. Parsellen skal benyttes som fritidseiendom.

Planstatus

Den omsøkte parsellen ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er delvis er utlagt til LNFR-område og delvis til fritidsbebyggelse. En fradeling krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Parsellen ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, men innenfor 50-metersbeltet langs vann og vassdrag. En fradeling krever derfor dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i pbl. § 1-8.

Landbruk

Eiendommen Sveet, gnr. 8/3, eies av Olav Svee i eneeie. Det er ikke landbruksbygninger på eiendommen, og den drives som tilleggsareal til søkers andre eiendommer. Driftsformen er sauehold. Eiendommen har følge NIBIO et totalt areal på 93 daa. Av dette er 24 daa klassifisert som fulldyrket, 29 daa innmarksbeite og 40 daa annet areal. Omsøkt parsell ligger delvis på dyrka jord og delvis i skog. Fradelingen krever tillatelse til omdisponering og deling etter jordloven (jl.) §§ 9 og 12.

Postadresse Rådhusveien 13

Telefon

Telefaks 72 57 82 01

Besøksadresse Kommunehuset

E-post

Internett

Bankgiro



Adkomst

Adkomst til parsellen vil være via privat traktorvei/sti over avgivereiendommen.

Vann og avløp

Det skal i henhold til søknaden ikke fremføres vann til eiendommen. Ved eventuelt senere behov for vanntilknytning må utslippstillatelse og avløpsløsning være omsøkt og godkjent av Osen kommune før vann fremføres til eiendommen.

Renovasjon

Det er tvungen renovasjon for fritidsbebyggelse i Osen kommune.

Nabovarsel

Følgende naboer er varslet:

Gnr. 8/1	Bjørnar Oddvar Svee	Svend Svendsens vei 12	7603 Levanger
	Einar Marius Svee	Wilhelmsmyrvegen 3C	7088 Heimdal
	Harry Arthur Svee	v/Adv. Tor Morten Wedø	
		Postboks 2022 Sentrum	7410 Trondheim
	Helge Aksel Svee	Gjerdevegen 3	6475 Midsund
	Kjellrunn Jorunn Svee	Haugaveien 12	7740 Steinsdalen
	Gnr. 8/8 Hege Susann Strand	Haugaveien 14	7740 Steinsdalen

Det har ikke kommet merknader til nabovarselet.

Høring

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune. I skrivende stund er det ikke mottatt høringsuttalelse, og det må derfor tas forbehold om endret innstilling som følge av høringen.

Vurdering:

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
- om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon

Bygging av fritidsbolig på parsellen vil føre til at ca. 0,5 daa areal som i dag er definert som fulldyrket areal ikke senere kan føres tilbake til jordbruksproduksjon og det kreves derfor omdisponering. Det har ikke vært bosetting i området på svært lang tid, og ettersom dyrkajorda i dette området ligger langt fra gårdens driftssenter har den i hovedsak blitt

benyttet til beite. Det er svært usikkert om jorda tilfredsstiller dagens krav til fulldyrka jord. Tiltaket blir liggende i utkanten av et jordstykke og vil dermed påvirke kulturlandskapet og fremtidig drift av resterende jordbruksareal i svært liten grad. Etter en samlet vurdering kommer saksbehandler derfor frem til at omdisponering iht. j.l. § 9 kan tillates.

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.

Det er ingen samfunnsinteresser som taler for fradelingen. Imidlertid er fradelingen klart forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Det er snakk om fradeling av ca. 0,7 daa fra en større landbrukseiendom i et område som i hovedsak benyttes til beite. Fradelingen anses derfor ikke å medføre driftsmessige ulemper for landbruket i området. Kommunen finner etter dette at vilkårene for delingssamtykke etter jordloven § 12 er til stede.

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

I LNF(R)-områder gjelder et generelt bygge- og fradelingsformål. Dispensasjon kan kun gis dersom fradelingen ikke fører til at hensynene bak LNF(R)-formålet blir ”vesentlig tilsidesatt”, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Videre må fordelene med tiltaket være klart større enn ulempene.

LNF(R)-formålet skal sikre landbruks-, naturvern- og friluftsinnteresser. Det er landbruksinteresser som gjør seg gjeldende i denne saken. Kommunen kan i denne saken ikke se at LNF(R)-formålet blir ”vesentlig tilsidesatt” ettersom beite fremdeles kan foregå i området rundt parsellen. Parsellen blir liggende ca. 30 m fra en eksisterende fritidseiendom. Det vurderes som positivt at eiendomsetableringen blir i et område hvor det allerede står en fritidsbolig og ikke i et tidligere uberørt område.

I **100-metersbeltet** langs sjø- og vassdrag en gjelder et generelt bygge- og fradelingsforbud, jf. pbl. § 1-8. I bestemmelse 1.5.1 til kommuneplanens arealdel er byggegrense langs vann og vassdrag fastsatt til 50 m. Dispensasjon kan bare 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. Tomtegrensen kommer her nærmere vassdrag enn 50 m, men allmennhetens ferdsel blir på ingen måte hindret da eksisterende traktorvei/sti går mellom tomten og elva.

Parsellens kjøper ønsker mulighet for fritidseiendom på en eiendom som tidligere var eid av hennes far, men som nå er overdratt til broren. Selv om dette er en privat interesse vurderer

kommunen at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene, noe som åpner for at dispensasjon kan gis.

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.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Tiltaket berører ikke hensynssone for drikkevann, ras- og skredfare, flomfare, kvikkleire, brann-/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens. Tiltaket påvirker ikke livsstilsfaktorer i negativ retning og har ingen innvirkning på sosiale miljøfaktorer.

Oppsummering:

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold finner Osen kommune at omsøkt fradeling bør tillates ved at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og pbl. § 1-8, jf. § 19-2, og tillatelse til deling i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1. Tiltaket vurderes ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12. Det tas forbehold om eventuell innsigelse etter høring av saken.

Dispensasjonen gjøres gjeldende både for fradeling av tomt og påfølgende bygging av fritidsbolig i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.3.1 og 2.3.3.

Sektorleders innstilling:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i jl. §§ 9 og 12 tillatelse til omdisponering og fradeling av et areal på inntil 0,7 daa fra eiendommen gnr. 8/3. Videre gis det med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og pbl. § 1-8 og tillatelse til deling av gnr. 8/3 i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1. Det tillates fradelt en parsell på 700 m² som skal benyttes som fritidseiendom.

Dispensasjonen gjelder også påfølgende bygging av fritidsbolig i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.3.1 og 2.3.3 når denne er omsøkt og påbegynt innen tre år, jf. pbl. § 21-9.

Vilkår

- Ved utstedelse av skjøte skal rettighet til adkomst over avgivereiendommen tas inn i dokumentet og tinglyses.
- Det skal søkes særskilt om byggetillatelse for fritidsboligen og eventuelt grunnarbeid på tomte.
- Eventuell senere fremføring av vann krever på forhånd godkjent utslippstillatelse.

Begrunnelse

Fradelingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi og medfører ikke driftsmessige ulemper for landbruket i området. Videre anses fordelene med tiltaket å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 18.05.2016

Behandling:

Sektorleders innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i jl. §§ 9 og 12 tillatelse til omdisponering og fradeling av et areal på inntil 0,7 daa fra eiendommen gnr. 8/3. Videre gis det med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og pbl. § 1-8 og tillatelse til deling av gnr. 8/3 i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1. Det tillates fradelt en parsell på 700 m² som skal benyttes som fritidseiendom.

Dispensasjonen gjelder også påfølgende bygging av fritidsbolig i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.3.1 og 2.3.3 når denne er omsøkt og påbegynt innen tre år, jf. pbl. § 21-9.

Vilkår

- Ved utstedelse av skjøte skal rettighet til adkomst over avgivereiendommen tas inn i dokumentet og tinglyses.
- Det skal søkes særskilt om byggetillatelse for fritidsboligen og eventuelt grunnarbeid på tomte.
- Eventuell senere fremføring av vann krever på forhånd godkjent utslippstillatelse.

Begrunnelse

Fradelingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi og medfører ikke driftsmessige ulemper for landbruket i området. Videre anses fordelene med tiltaket å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Postadresse Rådhusveien 13

Telefon

Telefaks 72 57 82 01

Besøksadresse Kommunehuset

E-post

Internett

Bankgiro

Hanne Skjæggestad
Sektorleder