



Osen kommune Utvikling og Miljø

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen

7468 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
22170/2016/1633/37/4/HAS

Dato
19.06.2016

1633/37/4 - FRADELING AV FRITIDSTOMTER - HØRING

Sakens bakgrunn og innhold:

I forbindelse med hjemmelsovergang søkes det om fradeling av to ubebygde parseller fra eiendommen Skjervøy Ytre, gnr. 37/4 på øya Ytre Skjervøy i Osen kommune. De omsøkte parsellene skal hver ha et areal på ca. 1000 m². Tomtene skal etableres som egne grunneiendommer og skal selges til to av barnebarna til tidligere hjemmelshaver. Parsellene skal benyttes som fritidseiendommer.

Planstatus

De omsøkte parsellene ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er utlagt til fremtidig fritidsbebyggelse. Tiltaket krever derfor ikke delingstillatelse etter jordloven (jl.) eller dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering.

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.

Adkomst

Adkomst til parsellen vil være over avgivereiendommen.

Vann og avløp

Det søkes i første omgang ikke om byggetillatelse, men 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. 37/3 Thrine og Tor Heggberget, Løvsetvegen 332, 7224 Melhus



Postadresse 7740 Steinsdalen

Bankgiro 4360 06 00169

Telefon 72 57 82 00

E-post postmottak@osen.kommune.no

Internett www.osen.kommune.no

Kommunens vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

I uregulerte områder skal det som hovedregel utarbeides reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1. 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.

Formålet bak reguleringskravet er i hovedsak forutsigbarhet. I dette tilfellet er det avsatt et areal til fritidsbebyggelse på nær 14 daa. Store deler av arealet ligger imidlertid i relativt bratt terreng, og med fare for avrenning til det kommunale vannverket på Skjervøya. Arealet som reelt kan utbygges anslås til ca. 3 daa. De omsøkte parsellene ligger innenfor dette området.

Med begrunnelse i dette kan vi ikke se at hensynet bak formålet blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at tiltaket medfører ulemper. Fradelingen åpner for at tidligere eiers barnebarn kan etablere fritidsbolig på en eiendom de føler stor tilknytning til. 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 ras- og skredfare, flomfare, kvikkleire, brann-/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Parsellene vil bli liggende i nærheten av drikkevannsanlegg. Anlegget er ikke klausulert, men terrenginngrep og aktivitetsendringer skal forelegges kommunen før gjennomføring og eventuell konsekvensvurdering i forhold til drikkevannet. Det må ikke lagres stoffer som kan forurense drikkevannet.

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens. Tiltaket påvirker heller ikke livsstilsfaktorer eller sosiale miljøfaktorer i negativ retning.

Oppsummering

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold finner Osen kommune at omsøkt fradeling bør tillates ved at det gis dispensasjon fra kommuneplanens reguleringskrav, jf. pbl. § 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.

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 Situasjonsskart