

Osen kommune
Utvikling og Miljø

Odd Arne Jakobsen

Tverrfjellveien 1
7740 STEINSDALEN

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2015/2842-11	Kirsti Jakobsen,		01.09.2016

1633/37/4 - Søknad om fradeling av to fritidstomter

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 pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og tillatelse til deling av gnr. 37/4 i medhold av pbl. § 20-1 jf. §26-1. Det tillates fradelt to parseller, hver på 1000 m², som skal benyttes som fritidseiendommer.

Dispensasjonsvedtaket gjelder også påfølgende bygging av fritidsbolig i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.3.1 og 2.3.3 der tiltaket er omsøkt og igangsatt innen tre år, jf. pbl. 21-9.

Vilkår

- Ved utstedelse av skjøte skal følgende rettigheter tas inn i dokumentet og tinglyses:*
 - Rett til adkomst over avgivereiendommen.*
 - Rett til legging av nødvendig ledningsnett for vann, avløp, strøm og tele*
- Det skal søkes særskilt om utslippstillatelse, byggetillatelse og eventuelt grunnarbeid på tomtene. I tillegg gjelder:*
 - Alle terrenginngrep skal forelegges kommunen før gjennomføring og eventuell konsekvensvurdering i forhold til drikkevannet.*
 - Det må ikke lagres stoffer som kan forurense drikkevannet på tomten(e).*

Begrunnelse

Fordelene med tiltaket anses 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.

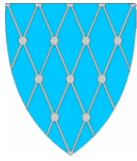
Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når 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: 1633/37/4

Dato: 19.06.2016

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
32/16	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	31.08.2016

Saksbehandler: Hanne Skjæggestad

1633/37/4 - FRADELING AV TO FRITIDSTOMTER

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Situasjonsskart
- 3 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av fritidstomter
- 4 Høring - søknad om fradeling av fritidstomter

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

Høring

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune, samt hos Mattilsynet.

Fylkesmannen påpeker at når områder blir satt av til bolig- og fritidsbebyggelse i kommuneplanen er det et ønske om en arealeffektiv utnyttelse av disse områdene slik at andre områder kan holdes fri for bebyggelse. Dersom områder som er avsatt til formålet blir tett utbygd kan dette bidra til å lette utbyggingspresset på areal som ikke er avsatt til formålet og således begrense dispensasjoner og spredt utbygging. Fylkesmannen er av den oppfatning at det er uheldig å gi dispensasjon fra reguleringsplankravet for to tomter ettersom dette vil legge føringer for, og begrense, den videre utnyttelsen av området.

Det er saksbehandlers vurdering at selv om området som er avsatt til fritidsbebyggelse er på hele 14 daa er det ikke mulig å etablere tomter på restarealet, da dette enten er for bratt, blir liggende for høyt eller for nær vannverket.

Fylkeskommunen forutsetter at byggene innordner seg terrenget og ikke danner silhuettvirkning. Utover dette har Fylkesmannen og fylkeskommunen ingen merknader til tiltaket.

Grunnet nærhet til drikkevannsanlegg er det bedt om uttalelse fra **Mattilsynet** som i sin vurdering skriver at det er under oppstart og bygging at sjansen for forurensning vil være størst og at det derfor er viktig med god dialog mellom utbygger og vannverket. Vannverket kan vurdere om det er nødvendig å lage en risiko og sårbarhetsanalyse i forkant av byggestart.

Mattilsynet antar at utbyggingen vil være begrenset og oversiktlig og viser til at kommunen har beskrevet følgende tiltak før utbygging:

- Det skal søkes særskilt om utslippstillatelse, byggetillatelse og ev. grunnarbeid på tomtene
- Alle terrenginngrep skal foreleggs kommune før gjennomføring og eventuell konsekvensvurdering i forhold til drikkevannet
- Det skal ikke lagres stoffer som kan forurense drikkevannet på tomtene.

Avslutningsvis påpekes at det ikke er heldig å legge tomter så nær en drikkevannskilde som det er beskrevet her. Med tanke på utbyggingens størrelse og at det kan synes som Osen kommune har tatt gode nok forholdsregler til den forestående utbyggingen, har imidlertid ikke Mattilsynet noen innvendinger angående oppstart av utbygging.

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, og det bør dermed foretas en vurdering av fare for forurensning av drikkevannet, jf. kravet i

drikkevannsforskriften § 14 om nødvendig beskyttelse av vannkilden(e) for å forhindre fare for forurensning av drikkevannet.

Vurdering etter drikkevannsforskriften

Vannverket forsynes med grunnvann fra fjellbrønn hvor tomtegrensen mot vest vil gå ca. 50 m fra borehullet. Borehullet går i nordvestlig retning og har en lengde på ca. 160 m med fall på ca. 25%.

Det vil ikke være naturlig avrenning fra tomten(e) mot borehullet, og dermed ikke sannsynlig at borehullet kan forurenses ved avrenning av overflatevann. Saksbehandler anser det derfor som svært lite sannsynlig at fradeling og senere bygging på tomten(e) vil medføre fare for forurensning av drikkevannet. Faren vil imidlertid bli ytterligere redusert gjennom vilkår til en eventuell fradelingstillatelse:

- Alle terrenginngrep skal forelegges kommunen før gjennomføring og eventuell konsekvensvurdering i forhold til drikkevannet.
- Det må ikke lagres stoffer som kan forurene drikkevannet på tomten(e).

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. § 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.

Sektorleders innstilling:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og tillatelse til deling av gnr. 37/4 i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1. Det tillates fradelte to parseller, hver på 1000 m², som skal benyttes som fritidseiendommer.

Dispensasjonsvedtaket gjelder også påfølgende bygging av fritidsbolig i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.3.1 og 2.3.3 der tiltaket er omsøkt og igangsatt innen tre år, jf. pbl. 21-9.

Vilkår

3. Ved utstedelse av skjøte skal følgende rettigheter tas inn i dokumentet og tinglyses:
 - Rett til adkomst over avgivereiendommen.
 - Rett til legging av nødvendig ledningsnett for vann, avløp, strøm og tele
4. Det skal søkes særskilt om utslippstillatelse, byggetillatelse og eventuelt grunnarbeid på tomtene. I tillegg gjelder:
 - Alle terrenginngrep skal forelegges kommunen før gjennomføring og eventuell konsekvensvurdering i forhold til drikkevannet.
 - Det må ikke lagres stoffer som kan forurense drikkevannet på tomten(e).

Begrunnelse

Fordelene med tiltaket anses 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 - 31.08.2016

Behandling:

Astrid Jakobsen fratrådte møtet som inhabil i saken og John Are Hagen tiltrådte møtet under behandlingen av saken.

Sektorleders innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Sektorleders innstilling:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og tillatelse til deling av gnr. 37/4 i

medhold av pbl. § 20-1 jf. §26-1. Det tillates fradelt to parseller, hver på 1000 m², som skal benyttes som fritidseiendommer.

Dispensasjonsvedtaket gjelder også påfølgende bygging av fritidsbolig i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.3.1 og 2.3.3 der tiltaket er omsøkt og igangsatt innen tre år, jf. pbl. 21-9.

Vilkår

5. Ved utstedelse av skjøte skal følgende rettigheter tas inn i dokumentet og tinglyses:
 - Rett til adkomst over avgivereiendommen.
 - Rett til legging av nødvendig ledningsnett for vann, avløp, strøm og tele
6. Det skal søkes særskilt om utslippstillatelse, byggetillatelse og eventuelt grunnarbeid på tomtene. I tillegg gjelder:
 - Alle terrenginngrep skal forelegges kommunen før gjennomføring og eventuell konsekvensvurdering i forhold til drikkevannet.
 - Det må ikke lagres stoffer som kan forurense drikkevannet på tomten(e).

Begrunnelse

Fordelene med tiltaket anses å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Hanne Skjæggestad
sektorleder