



## Osen kommune Utvikling og Miljø

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag  
Postboks 4710 Sluppen  
7468 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.  
4145/2017/1633/38/4/6/4HAS

Dato  
18.09.2017

### 1633/38/4/6 - OLA BUARØ - FRADELING AV FESTETOMT

#### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Ola Buarø søker om fradeling av bebygd festetomt gnr. 38/4/6 fra eiendommen Skjervøy Indre, gnr. 38/4 i Osen kommune til eiende tomt. Omsøkt areal er ca. 1240 m<sup>2</sup>, Tomten skal benyttes som fritidseiendom og skal selges til Kristian og Eli Marie Angen som fester tomten i dag .

#### **Planstatus**

Tomten ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er utlagt til havneområde. En fradeling krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, samt delingstillatelse etter jordloven (jl.).

Tomten ligger videre i 100-metersbeltet langs sjøen og en fradeling krever derfor også dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i pbl. § 1-8.

#### **Landbruk**

Eiendommen Skjervøy Indre, gnr. 38/4, eies av Ola Buarø i eneeie. Bygningsmassen består av våningshus, driftsbygninger, naust m.m. Det er ikke aktiv drift på bruket. Eiendommen har ifølge NIBIO et totalt areal på 380 daa. Av dette er 32 daa fulldyrket, 11 daa innmarksbeite og 337 daa annet areal. Omsøkt parsell ligger i utmark og består av skrinne fastmark.

#### **Adkomst**

Adkomst til parsellen vil fra fylkesveien være via privat vei over avgivereieendommen.

#### **Vann og avløp**

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og privat avløp.

#### **Renovasjon**

Det er tvungen renovasjon for fritidsbebyggelse i Osen kommune.

#### **Nabovarsel**

Følgende naboer er varslet:

Gnr. 38/5      Arne Nerdal, Bergtrøvegen 7, 7730 Beitstad  
Gnr. 38/23    Stein H. Angen, Malmvegen 705, 7380 Ålen

Postadresse      7740 Steinsdalen

Bankgiro          4360 06 00169

Telefon          72 57 82 00

E-post            postmottak@osen.kommune.no

Internett          www.osen.kommune.no

Det har ikke kommet merknader til nabovarselet.

### **Kommunens 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.

Det er ingen samfunnsinteresser som taler for fradelingen. Imidlertid er fradelingen klart forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Omsøkt parsell består av skrin fastmark/berg og er allerede bebygd. Fradelingen anses 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.)***

Området der tomten ligger er i kommuneplanens arealdel avsatt til havneområde. Selve bygningen ble i sak 44/15 i hovedutvalg for Utvikling og Miljø tillatt bruksendret fra fiskebruk til fritidsbolig. Det ble da blant annet stilt følgende vilkår:

- Allmennheten må få tilgang til å benytte kaianlegget som midlertidig fortøyning for gjennomreisende
- Kaianlegget skal kunne benyttes av øyas beboere som har behov for å lesse/losse varer over kai.

Omsøkt tomteavgrensning vanskeliggjør gjennomføring av disse vilkårene, og kommunen vil sette som vilkår for fradeling at tomtegrensen mot vest endres slik at allmennheten har adgang til kaianlegget over avgivereiendommen (se vedlegg «kommunens forslag»).

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 tiltak i strandsonen. Det sentrale er om disse hensynene blir ”vesentlig tilsidesatt” ved en fradeling. Videre må fordelene med tiltaket være klart større enn ulempene.

Det er fastsatt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen som skal gjøre det enklere for kommuner utenfor pressområdene å gi tillatelse til tiltak enn i områder der presset er stort. Fradeling av tomt til eksisterende bygg vil i seg selv ikke virke privatiserende så lenge tomtegrensen mot vest flyttes slik det er skissert ovenfor. En fradeling øker sannsynligheten for ivaretagelse av eiendommen, noe som er en klar fordel.

Fradelingen vil ikke medføre ulemper for andre interesser. Kommunen kan i denne saken ikke se at hensynene bak pbl. § 1-8 blir ”vesentlig tilsidesatt” og mener fordelene med tiltaket være klart større enn ulempene.

#### ***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. Fradelingen vil ikke berøre naturmangfold, da tomten allerede er bebygd. 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 ikke 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 heller ikke livsstilsfaktorer i eller sosiale miljøfaktorer.

### **Oppsummering**

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold finner Osen kommune at omsøkt fradeling kan tillates ved at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommuneplanens arealdisponering 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.

### **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