

Osen kommune
Utvikling og Miljø

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2017/445-5	Kirsti Jakobsen,		03.11.2017

1633/38/4/6 - Ola Buarø - Fradeling av gnr. 38/4/6

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 jl. § 12 tillatelse til fradeling av et areal på ca. 1 daa fra eiendommen Indre Skjervøy, gnr. 38/4. Videre gis det med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og tillatelse til deling av gnr. 38/4 i medhold av pbl. § 20-1 jf. §26-1. Det tillates fradelt en parsell på ca 1000 m² som skal benyttes som fritidseiendom. Mot vest skal tomtegrensen følge rød strek på kart (sakens vedlegg 4) slik at allmennheten har adgang til kaianlegget over avgivereiendommen.

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 byggetillatelse og eventuelt grunnarbeid på tomta

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.

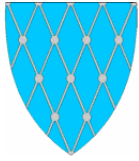
Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Med hilsen

Kirsti Jakobsen

Vedlegg

1 Kommunens forslag



ØSEN KOMMUNE

Arkiv: 1633/38/4/6

Dato: 26.09.2017

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Hanne Skjæggestad

1633/38/4/6 - OLA BUARØ - FRADELING AV GNR. 38/4/6

Vedlegg

- 1 Søknad om deling av eiendom og rekvisisjon av oppmålingsforretning
- 2 Kart
- 3 Dispensasjonssøknad fra bestemmelsene i PBL
- 4 Kommunens forslag
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av festetomt - Osen 38/4

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 m², 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

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon
		Telefaks 72 57 82 01
Besøksadresse	Kommunehuset	E-post
		Internett
		Bankgiro

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

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

Det har ikke kommet merknader til nabovarselet.

Høring

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune som begge støtter kommunens vurdering og ikke har ytterligere merknader til saken.

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 bebyggt. 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 saksbehandler foreslår å sette som vilkår for fradeling at tomtegrensen mot vest endres slik at allmennheten har adgang til kaianlegget over avgivereiendommen.

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 ulemper.

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 ulemper.

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. Saksbehandler kan i denne saken ikke se at hensynene bak pbl. § 1-8 blir ”vesentlig tilsidesatt” og mener fordelene med tiltaket være klart større enn ulemper.

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 bebyggt. 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 saksbehandler 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.

Sektorleders innstilling:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i jl. § 12 tillatelse til fradeling av et areal på ca. 1 daa fra eiendommen Indre Skjervøy, gnr. 38/4. Videre gis det med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og tillatelse til deling av gnr. 38/4 i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1. Det tillates fradelt en parsell på ca 1000 m² som skal benyttes som fritidseiendom. Mot vest skal tomtegrensen følge rød strek på kart (sakens vedlegg 4) slik at allmennheten har adgang til kaianlegget over avgivereiendommen.

Vilkår

- Ved utstedelse av skjøte skal følgende rettigheter tas inn i dokumentet og tinglyses:
 - Rett til adkomst over avgivereiendommen samt avtale om bruk og drift av vei.
 - Rett til legging av nødvendig ledningsnett for vann, avløp, strøm og tele
- Det skal søkes særskilt om byggetillatelse og eventuelt grunnarbeid på tomte

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 - 01.11.2017

Behandling:

Administrasjonen gjorde følgende endring i innstillingen:
Teksten «samt avtale om bruk og drift av vei» tas ut.

Sektorleders innstilling med endring fremsatt i møtet enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i jl. § 12 tillatelse til fradeling av et areal på ca. 1 daa fra eiendommen Indre Skjervøy, gnr. 38/4. Videre gis det med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og tillatelse til deling av gnr. 38/4 i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1. Det tillates fradelt en parsell på ca

1000 m² som skal benyttes som fritidseiendom. Mot vest skal tomtegrensen følge rød strek på kart (sakens vedlegg 4) slik at allmennheten har adgang til kaianlegget over avgivereiendommen.

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 byggetillatelse og eventuelt grunnarbeid på tomte

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.

Hanne Skjæggestad
sektorleder