



ØVERDAL OG BYE BYGGSERVICE AS

7194 BRANDSFJORD

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2017/618-3	Kirsti Jakobsen,		06.12.2017

1633/14/145 - Osen kommune - fradeling av festetomt til Øverdalen og Bye Byggservice AS

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 pbl. § 1-8 og tillatelse til fradeling av 970 m² fra gnr. 14/145 i medhold av pbl. § 20-1 jf. §26-1.

Vilkår

- Ved utstedelse av festekontrakt 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
- Plassering av tiltak på tomte skal hensynta fremtidig havninåstigning.
- Festekontrakt inngås i utgangspunktet for 5 år med automatisk forlengelse dersom tomten er bebyggt innen den tid.

Begrunnelse

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

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

7740 Steinsdalen

Telefon

Telefon

72 57 82 00

Bankadresse

4360 06 00169

Telefaks

E-post

postmottak@osen.kommune.no

E-post

Internett

www.osen.kommune.no

Internett

Bankgiro

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.

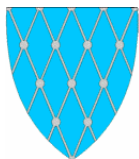
Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når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



OSEN KOMMUNE

Arkiv: 1633/14/145

Dato: 16.11.2017

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
58/17	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	06.12.2017

Saksbehandler: Ronald Bratberg

1633/14/145 - OSEN KOMMUNE - FRADELING AV FESTETOMT TIL ØVERDAL OG BYE BYGGSERVICE AS

Vedlegg

1 Kart

Planstatus

Osen kommune søker om fradeling av ubebygd tomt ved gnr. 14/145 ved Strand industriområde. Omsøkt areal er ca. 3000 m². Tomten skal benyttes som industriareal og skal festes bort til Øverdalen og Bye Byggservice AS

Planstatus

Tomten ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er utlagt til næringsvirksomhet. Søknaden krever ikke delingstillatelse etter jordloven.

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

Næringsvirksomhet

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsvirksomhet. Øverdalen og Bye Byggservice AS ønsker arealer for sin virksomhet

Adkomst

Adkomst til parsellen vil være via Fokkstien som nå skal forlenges.

Vann og avløp

Eiendommen har muligheter for tilkobling av kommunalt vann og avløp.

Postadresse

Rådhusveien 13

Telefon

Telefaks 72 57 82 01

Besøksadresse

Rådhusveien 13

E-post

Internett

Bankgiro

Renovasjon

Næringsavfall omfattes ikke av lovpålagt kommunal avfallsordning. Slikt avfall skal bringes til lovlig avfallsmottak med mindre det gjenvinnes eller brukes på annen måte. Brenning av næringsavfall er kun tillatt i godkjente anlegg.

Det kan inngås avtale med Retura NT AS om innsamling av næringsavfall.

Nabovarsel

Osen kommune er eier av området rundt omsøkte eiendom.

Høring

Saken er diskutert med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, og pga. at omsøkte arealer ligger innenfor et område som er avsatt til samme formål som det skal fradeles til, ønsker Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ikke saken forelagt.

Vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

Området der tomten ligger er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsvirksomhet.

Omsøkte tomteavgrensning er et resultat av forslag fra tomtester av avtale med kommunen.

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 festetomt til etablering av virksomhet som er næringsrelatert er positivt for kommunen, 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 er 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)

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

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, kvikkleire, brann-/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Det er gjort en vurdering av fremtidig havnivåstigning basert på data fra sehavnivå.no. Anbefalt planleggingsnivå for sikkerhetsklasse 3 er her 295 cm over normalnull, mens det for sikkerhetsklasse 1 er 259 cm. Det anses derfor at tiltak i sikkerhetsklasse 3 kan tillates dersom ferdig støpt plate blir liggende på kote 3,0 eller høyere. Tilsvarende dersom tiltak i sikkerhetsklasse 1 blir liggende på kote 2,6 eller høyere.

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 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 pbl. § 1-8 og tillatelse til fradeling av 3000 m² fra gnr. 14/145 i medhold av pbl. § 20-1 jf. § 26-1.

Vilkår

- Ved utstedelse av festekontrakt 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
- Plassering av tiltak på tomte skal hensynta fremtidig havnivåstigning.

Begrunnelse

Det anses at fordelene med tiltaket vil 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 - 06.12.2017

Behandling:

Forslag fra Hovedutvalget til nytt kulepunkt:

Festekontrakt inngås i utgangspunktet for 5 år med automatisk forlengelse dersom tomten er bebygd innen den tid.

Sektorleders innstilling med nytt kulepunkt enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra pbl. § 1-8 og tillatelse til fradeling av 970 m² fra gnr. 14/145 i medhold av pbl. § 20-1 jf. §26-1.

Vilkår

- Ved utstedelse av festekontrakt 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 tomta
- Plassering av tiltak på tomta skal hensynta fremtidig havninvåstigning.
- Festekontrakt inngås i utgangspunktet for 5 år med automatisk forlengelse dersom tomten er bebygd innen den tid.

Begrunnelse

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

Hanne Skjæggestad
Sektorleder