



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

4296/2018//4SGK

Dato

29.08.2018

**5020-35/5 - HØRING VEDRØRENDE DELING AV EIENDOM - JOSTEIN
BRATTGJERD**

Jostein Brattgjerd søker fradeling av to ubebygde parseller på sin eiendom gnr 35 bnr 5. Jostein selger eiendommen sin men ønsker å fradele en hyttetomt på underkant av 1 daa. Samt tomt til et naust på 4x7 meter. Naustet skal ligge i tilknytning til et eksisterende naust som hører til gården 35/5.

Planstatus

Den omsøkte parsellen ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er utlagt til LNFR-område. En fradeling krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

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

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.

Landbruk

Eiendommen eies nå av Jostein Brattgjerd men skal selges i helhet. Det er ikke lenger aktiv drift på bruket og dyrkajord og innmark har vært leid ut til et nabobruk de siste årene.

Eiendommen har ifølge NIBIO 50 daa fulldyrka, ca. 8 daa innmarksbeite og 210 annet areal som består av mest skrin fastmark og noe skog. Omsøkt hyttetomt ligger på areal registrert som innmarksbeite på NIBIO. Område er ikke brukt som beite pr dags dato.

Naustet skal plasseres ved et eksisterende naust nede ved sjøen.

Adkomst

Adkomst til parsellen vil være via veien ned til vannet. Denne er privat og hører til gården, det forutsettes at søker ordner en avtale med kjøper av resterende areal for å sikre adkomst til eiendommen.

Vurdering etter jordloven (jl.)

Jl. § 9 første ledd inneholder et forbud mot **omdisponering** av dyrka og dyrkbar jord. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, dvs. å sikre matproduserende areal. Omdisponeringsforbudet er ikke absolutt, jf. dispensasjonsmuligheten i jl. § 9 andre ledd, og dispensasjon kan gis etter en samlet vurdering. Det skal blant annet tas hensyn til:

- godkjente planer etter plan- og bygningsloven,
- drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området,
- kulturlandskapet
- det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi
- om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon

Bygging av fritidsbolig på parsellen vil føre til at deler av arealet ikke senere kan føres tilbake til jordbruksproduksjon og vil påvirke kulturlandskapet.

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 forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Fradelingen anses ikke å medføre driftsmessige ulemper for landbruket i området.

Omsøkt parsell består av innmarksbeite og skrin fastmark. Og en vil oppfordre til å holde avdelt parsell inne i innmarksbeite til et minimum.

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

I **LNF-områder** gjelder et generelt bygge- og fradelingsformål. Dispensasjon kan kun gis dersom fradelingen ikke fører til at hensynene bak LNF-formålet blir ”vesentlig tilsidesatt”, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

LNF-formålet skal sikre landbruks-, naturvern- og friluftsinnteresser. Det er landbruksinteresser som gjør seg gjeldende i denne saken. Det sentrale er om hensynet til landbruket ikke blir ”vesentlig tilsidesatt” pga. fradelingen. Kommunen kan i denne saken ikke se at LNF-formålet blir ”vesentlig tilsidesatt”.

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.

Osen kommune ønsker uttalelse fra høringsinstanser før saken tas opp til realitetsbehandling i kommunen. Saken sendes på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Sametinget.

Med hilsen

Sandra Gausen Kvernland
Rådgiver landbruk og næring

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.