

Osen kommune
Utvikling og Miljø

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/616-8	Britta Hopen,		06.12.2018

Søknad om deling av eiendom 35/5 - Jostein Brattgjerd

Ovennevnte sak har vært oppe til behandling i Osen kommune, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø (UM) viser til søknad fra Jostein Brattgjerd om å få dele av tomt til hytte på 1 daa og tomt til naust på 4 x 7 m, og gir med hjemmel i jordloven § 12, jordloven § 9 og plan- og bygningsloven § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag samt §§ 19-1 og 2 og 20-1 bokstav m tillatelse til fradeling av tomt til naust og hytte slik som omsøkt.

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.

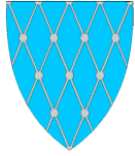
Med hilsen

Britta Hopen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Kommunehuset	Org.nr.	944 350 675



Osen kommune
Utvikling og Miljø

Arkivsak: 2018/616
Dato: 22.11.2018

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
50/18	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	05.12.2018

Saksbehandler: Sandra Gausen Kvernland

SØKNAD OM DELING AV EIENDOM 35/5 - JOSTEIN BRATTGJERD

Sakens bakgrunn og innhold:

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 og en tomt til et naust på 4x7 meter. Naustet skal ligge i tilknytning til et eksisterende naust som hører til gården 35/5.

Vurdering:

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.

Området hvor naustet skal ligge er regulert til fritidsbebyggelse/nautbygging.

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 daa annet areal som består av mest skrin fastmark og noe skog. Omsøkt hyttetomt ligger på areal registrert som innmarksbeite på NIBIO. Naustet skal plasseres ved et eksisterende naust nede ved sjøen.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

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 delingssamtyn. 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 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.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

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

Høring

Saken har vært på høring hos fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og sametinget. Fylkesmannen i Trøndelag fraråder fradeling av hyttetomt, da omsøkt areal befinner seg på innmarksbeite og jordvernet dermed blir berørt. Trøndelag fylkeskommune bemerker at 100 meters belte ved sjøen blir berørt og oppfordrer til å holde utbyggingen av fritidsboliger til et allerede regulert område, da det kan føre til spredt bebyggelse i kommunen. Høringsinstansene har ingen anmerkninger til oppføring av naust. Høringsnotatene legges ved i sin helhet.

Oppsummering:

Det er spredt fritidsbebyggelse i området fra før av, det er blant annet et feriehus helt nede ved naustrekka. Arealet er lite egna til jordbruk, det vil isåfall være til beite, og det er fortsatt mulig ha beite i rundt omsøkt areal.

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø (UM) viser til søknad fra Jostein Brattgjerd om å få dele av tomt til hytte på 1 daa og tomt til naust på 4 x 7 m, og gir med hjemmel i jordloven § 12, jordloven § 9 og plan- og bygningsloven § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag samt §§ 19-1 og 2 og 20-1 bokstav *m* tillatelse til fradeling av tomt til naust og hytte slik som omsøkt.

Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 05.12.2018

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø (UM) viser til søknad fra Jostein Brattgjerd om å få dele av tomt til hytte på 1 daa og tomt til naust på 4 x 7 m, og gir med hjemmel i jordloven § 12, jordloven § 9 og plan- og bygningsloven § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag samt §§ 19-1 og 2 og 20-1 bokstav *m* tillatelse til fradeling av tomt til naust og hytte slik som omsøkt.

Roar Leirset
rådmann

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675