



Osen kommune
Sentraladministrasjonen

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

1555/2019/5020/1/1/4RLE

Dato

09.04.2019

5020/1/1 - SØKNAD OM DELING AV EIENDOM - HØRING

Sakens bakgrunn og innhold:

Greta Barland søker med rekvisisjon datert 28.03.19 om fradeling av en ubebygd parsell fra eiendommen, gnr. 1/1 på Seter i Osen kommune. Den omsøkte parsellen skal ha et areal på ca. 150 m². Tomten skal etableres som egen grunneiendom og skal benyttes til tomt til småbåt-/turistanlegg.

Planstatus

Den omsøkte parsellen ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er utlagt til fritidsbebyggelse. Tiltaket krever derfor ikke delingstillatelse etter jordloven (jl.) eller dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering. Imidlertid ligger parsellen 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.

Adkomst

Adkomst til parsellen vil være via eksisterende vei over avgivereiendommen.

Vann og avløp

Det er ikke søkt om fremføring av vann til eiendommen. Ved senere behov for vanntilknytning må utslippstillatelse og avløpsløsning være omsøkt og godkjent av Osen kommune før vann fremføres til eiendommen.

Følgende naboer er varslet:

Gnr. 1/4 Inge Sæther

Gnr. 1/6 Harry Jostein Sæther

Det har ved utsending av høringen ikke kommet merknader til nabovarselet.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Besøksadresse

Kommunehuset

Org.nr.

944 350 675

Kommunens vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse. Tiltaket kan tolkes å være i tråd med arealdisponeringen. Kommuneplanen fastsetter imidlertid ikke egen byggegrense mot sjø for området, og pbl. § 1-8 gjelder dermed uforkortet.

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 utbygging i strandsonen. Det sentrale er om disse hensynene blir ”vesentlig tilsidesatt” ved en fradeling. Det er fastsatt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen som skal gjøre det enklere for kommuner utenfor pressområdene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort.

Setervika er et område som har stor aktivitet av turister og fritidsbeboere. Området i sin helhet er dermed attraktivt for friluftsliv, mens omsøkte del av grenda er utbygd for sjørelatert virksomhet. Det er et uttalt mål i kommuneplanen å tilrettelegge for næringslivet. Når fradelingen i tillegg fører til fortetting i et område som allerede er tatt i bruk til tilsvarende virksomhet vurderes det at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

I uregulerte områder skal det som hovedregel utarbeides reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1. 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.

Formålet bak reguleringskravet er i hovedsak forutsigbarhet. Kommunen ønsker å legge til rette for næringsutvikling/turisme og har derfor avsatt endel sjønære arealer til fritidsbebyggelse. Formålet bak bestemmelsen vurderes dermed ikke å bli ”vesentlig tilsidesatt”.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8-12. parsellen består av åpen fastmark, og det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for fradeling. Det er annen fritidsbebyggelse i området. 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.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Tiltaket berører ikke hensynssone for drikkevann, ras- og skredfare, kvikkleire, brann-/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy. Tiltaket ligger imidlertid innenfor aktsomhetsområde for flom, hvor ny bebyggelse ikke tillates før flomfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert. Byggverk skal plasseres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

Aktsomhetskartet for flom er svært grovmasket, og dermed lite treffsikkert for dette detaljnivået. Det forutsettes likevel at dette ivaretas for eventuell bygning i tilknytning til småbåtanlegget.

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens og påvirker ikke livsstilsfaktorer i negativ retning. Tiltaket kan påvirke sosiale miljøfaktorer i positiv retning ved å gi bedre tilgang på bruk av sjøområdene med tilgang til småbåtanlegg.

Oppsummering

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold finner Osen kommune at omsøkt fradeling bør 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.

Høring

Før saken tas opp til politisk behandling i Osen kommune sendes den på høring til Kystverket, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Med hilsen

Roar Leirset
Rådmann

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

- 1 Søknad om tillatelse til deling
- 2 Kart
- 3 Kart