



Osen kommune

Utvikling og Miljø

Thomas Strøm

Nedre Forøyveien 4
7740 Steinsdalen

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.

2412/2020/5020/22/16/4RBR

Dato

22.06.2020

Saksnr: 47/20

5020/22/16 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL/REGULERINGSPLAN FOR OSEN SENTRUM FOR BRUKSENDING FRA FORRETNING/NÆRING TIL BOLIGHUS.

Eiendom:

Gnr/bnr.

Saksopplysninger:

Det søkes oppført på m² (BYA) og m² (BRA).

Planstatus:

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker:

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 eller 20-4 pkt. a, samt Osen kommunes delegasjonsreglement gis det tillatelse til oppføring av på xx m² BYA ved eiendommen gnr. som omsøkt og under følgende forutsetninger:

- Det forutsettes at ansvarlig foretak benytter seg av personer/firma som innehar nødvendig kompetanse for gjennomføring av prosjektet
- Det forutsettes at det kan sannsynliggjøres at selvbygger og innleide foretak har tilstrekkelig kompetanse for det arbeidet som skal utføres. Kommunen kan ved tilsyn be om dokumentasjon på at så er tilfellet.
- Det forutsettes at foretak som har erklært ansvarsrett og er godkjent med **ansvarsrett** for flere fagområder benytter kvalifiserte utøvere for de oppgaver de ikke utfører selv.
- At nybygget / tilbygget oppføres i ht. gjeldende krav i teknisk forskrift, *TEK 17*, og spesielt med tanke på energikravene i kap. 14.
- Obligatorisk krav om uavhengig kontroll av lufttetthet og fuktsikring i våtrom

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13

7740 Steinsdalen

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Org.nr.

944 350 675

- Tilbygget skal oppføres med bruk av radonsperre
- At boligen tilknyttes privat avløpsanlegg
- At boligen tilknyttes det kommunalt vann- og kloakknett
- Reguleringsbestemmelser for hytteområdet / boligfeltet skal følges
- Det skal monteres godkjent brannslukningsapparat (min 6 kg ABE) eller husbrannslange som rekker inn i alle rom
- Det skal monteres godkjent røykvarslere, min 1 stk. i hver etasje, jfr. § 7 i Forskrift om brannforebygging
- Det skal monteres godkjent brannvarslingsanlegg i hht. gjeldende krav i teknisk forskrift
- Det skal benyttes typegodkjent hus- og takstige/taktrinn slik at sikker adkomst for feier sikres. Der pipen er høyere enn 1,2 m skal det monteres plattform.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest **skal** kontrollansvarlig for utførelsen sørge for sluttkontroll iht. plan- og bygningslovens (Pbl) § 21-10, og forskriftens SAK § 14-8.
- Anmodning om ferdigattest skal sendes kommunen etter at kontroll av prosjektet er gjennomført.
- **Når rivingen / byggingen er gjennomført skal dette bekreftes ved å fylle ut søknadsblankett – Søknad om ferdigattest, som skal leveres Osen kommune. Skjemaet finnes bl.a. inne på kommunens hjemmeside.**

Det opplyses om at nærmeste renovasjonscontainer er plassert ved

I tillegg vil vi minne om følgende:

- ✓ Tiltakshaver og ansvarlig foretak må selv påse at arbeidet ikke er i strid med gjeldende Plan- og bygningslov med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.)
- ✓ Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.
- ✓ Reglene om minsteavstand til veg, nabogrense, kraftledninger, kabler, vann- og avløpsledninger etc. må overholdes. Kommer tiltaket for nære disse, kan dette føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving.
- ✓ Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl § 21-9.
- ✓ Endring i forhold til innsendte tegninger må ikke forekomme uten at reviderte tegninger først er forelagt bygningskontoret og godkjent.
- ✓ Det må nyttes farger som ikke bryter med omgivelsene. Taktekking må gis en mørk og matt overflate. Metallplater med blanke overflater som gir skinn ansees ikke å oppfylle dette kravet.
- ✓ Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. Pbl. § 20-1
- ✓ Tiltakshaver og ansvarlig foretak skal på en forsvarlig måte foreta håndtering av alt bygningsavfall fra tiltaket iht. TEK 17, § 9-6, Avfallsplan og kapittel 15 jfr. Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften).

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Besøksadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen
Kommunehuset

Telefon
E-post
Org.nr.

72 57 82 00
postmottak@osen.kommune.no
944 350 675

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 kommer frem.

Sakens bakgrunn og innhold:

Thomas Strøm søker om dispensasjon for bruksendring av forretning/næringsbygg til bolighus ved gnr. 22/16 i Osen kommune.

Hovedbygningen har et BYA (bebygd areal) på 160 m² og er bygd i 2 etasjer pluss kjeller, og har et totalt BRA (bruksareal) på 327m². I tillegg er det to hytter ved eiendommen som er bygd i lag og har et totalt BYA på 104 m², med et BRA på 85 m².

Søknad om dispensasjon

Begrunnelse for dispensasjon:

Vi søker herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, om bruksendring fra næringsbygg til bolig.

Bygget som omsøkes ligger ved et eksisterende boligområde, og bruksendring vil ikke føre til vesentligulempen verken for naboer eller sentrumsområdet for øvrig. Nabovarsel er vedlagt.

Bygget er regulert som kontor/næringsbygg, men har ikke blitt benyttet til dette formålet de siste årene.

Det vil etter vår vurdering være klart flere fordeler enn ulemper ved en slik bruksendring.

Vi er kjent med kommunens tilstandsrapport, og at boligens tilstand vil være utfordrende for videre næringsdrift. Ved bruksendring vil man oppnå at bygget vedlikeholdes og bosettes, noe som vil være positivt for nærområdet.

Husets beliggenhet ved offentlig vei vil hensyntas ved at inngangsparti og oppstilling av biler vil flyttes til baksiden, noe som fører til mindre innkjørsel/oppstillingsplass for biler enn eksisterende gårdsplass.

Vi er også kjent med at kommunen tidligere solgte Ørin harnehage, som nå er bosatt som privatbolig, og håper på likestilt saksbehandling.

Vi mener at dispensasjonssøknaden ikke vil berøre hensynet som pbl. skal ivareta, og håper dermed på en positiv behandling av vår søknad.

Planstatus

Eiendommen er i reguleringsplan for Osen sentrum regulert til forretning/næringsdrift.

Adkomst

Adkomst til eiendommen er via FV 715. Søker ønsker og minimere dagens brede avkjørsel, og skal flytte inngangsparti og biloppstilling til baksiden av bygningen. Dette for Det vil ikke bli noen endring av adkomst til eiendommen.

Nabovarsel

Søker har ikke mottatt merknader til nabovarslet.

Høring:

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune.

Fylkesmannen i Trøndelag har følgende uttalelse;

Landbruk

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Besøksadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Kommunehuset

Telefon

E-post

Org.nr.

72 57 82 00

postmottak@osen.kommune.no

944 350 675

Ingen merknad.

Klima og miljø

Hvis kommunen mener tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel er det ikke noe behov for en dispensasjon. Vi vil allikevel opplyse om at det er krav om oljeutskiller hvis man driver enkelte av aktivitetene som beskrives i dispensasjonssøknaden. Forurensningsseksjonen på Klima- og miljøavdelingen hos Fylkesmannen kan veilede nærmere om dette.

Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til saken.

Kommunens vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

I LNFR-områder gjelder et generelt bygge- og fradelingsformål. Dispensasjon kan kun gis dersom bygging ikke fører til at hensynene bak LNFR-formålet blir "vesentlig tilsidesatt", jf. pbl. § 19-2 andre ledd. LNFR-formålet skal sikre landbruks-, naturvern- og friluftsinnteresser. Veilederen *Garden som ressurs* er et redskap for å vurdere om tiltak er i tråd med LNFR-formålet eller om det må dispenseres fra formålet.

Vurdering av fordeler:

Landbruksformålet

Eiendommen har ikke vært drevet som et selvstendig bruk siden 2007 og jorda har siden det vært leid ut til nabobruk.

Tiltakshaver kjøpte gården høsten 2019, og har planer om salg av gras samt litt ved. Tiltakshaver har også behov for en tilleggsgjødsling, og planlegger å drive med småreparasjoner, reparasjoner av

landbruksutstyr, oppretting av amerikanske biler, dekkrelaterte arbeider, enkle lakkeringsarbeider, sveising mm.

Eiendommen vil fortsatt drives, men eier ser ikke muligheter for å utnytte dagens driftsbygning/fjøs til noe, og vil således utnytte eksisterende lagerbygning til noe fornuftig. Bygningen vil hvis behovet melder seg lett kunne tas i bruk som redskapshus igjen.

Naturformålet

Bygningen det søkes om er en eksisterende bygning som ligger inne på tunet på gården, som ikke legger beslag på nye arealer, og vil derfor ikke påvirke naturformålet på noe vis.

Friluftts formålet

Bruksendringen vil ikke legge beslag på nye arealer. Det som foregår av friluftts-relatert aktivitet skjer normalt i fjæra eller på fjellet mellom Brattgjerd og Sørgjerd der det ligger en kløvsti mellom disse to grendene.

Reindriftsformålet

Som nevnt ovenfor berører dette ikke nye arealer, og er således ikke i veien for reindrifta som normalt skal inne på fjellet.

Miljø

I forbindelse med bruksendring av redskapshuset vil det ikke bli lagt inn vann i bygget. Det vil heller ikke foregå virksomhet som medfører at det er behov for oljeutskiller.

Når det gjelder trafikk til og fra, vil evt. økt trafikk ikke påføre omgivelsene mer økning i støy enn om det hadde vært normal drift på en gård som er i full drift. På et gårdsbruk som er i full drift vil kjøring av traktor etc. være minst like støyende.

Støy fra verksted/garasje skal heller ikke være til sjanse for naboer, da bygningen skal isoleres med 200 mm isolasjon i vegger og 300 mm i tak, og hvor vegger og himlinger skal kles med 2 lag gips. Alt av arbeide skal foregå innendørs og støy fra verkstedet vil således være minimalt.

Vurdering av ulemper:

En kan ikke se noen direkte ulemper med at produksjon av gras og salg av ved kombinert med småreparasjoner, reparasjoner av landbruksmateriell samt oppretting av amerikanske biler skal gå ut over LNFR – formålene.

Planlagte bruksendring av redskapshus som kan resultere i en tilleggsnæring vil være med på å styrke grunnlaget for videre/fortsatt drift av gården. Alternativet til dette er at gården fortsatt vil bli brukt som en vanlig boligeiendom, hvor jorda leies ut og det er tilnærmet ingen aktiv drift ved eiendommen. Dette vurderes som svært negativt da det i dag er mange som velger å legge ned og selge jorda til nabobruk.

Konklusjon

Søker er en ung person som ønsker å få mest mulig ut av hva gården kan produsere. Tiltaket ses på som positivt, og en ser i nærliggende kommuner samme typer næringer blomstre opp rundt omkring på bygdene.

I del 2 av veilederen *Garden som ressurs* står det hvordan kommunen aktivt kan tilrettelegge i plan for tiltak som ikke er i tråd med LNFR-formålet.

Under pkt. 4 LNFR, i kommuneplanens arealdel for Osen kommune er landbruksverksted definert som landbruksbebyggelse. Det er ikke noen ytterligere begrunnelse hva som ligger i dette, men i og med at landbruksverksted er en del av formålet, må deler av søkers planer vurderes som landbruksverksted, dvs. komme inn under definisjonen LNFR – formålet.

Ut fra dette må det kunne være mulig å gi dispensasjon fra LNFR - formålet, da en ikke kan se at planlagte tiltak hverken vil forringe noe eller være til større ulempe for noen i området.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8-12. Det er i Artsdatabankens kart registreringer av planten fjellflokk i nært område av gården. Plantens eksistens er registrert på

motsatt side av FV 715 samt nedenfor gårdsbygningene, nærmere sjøen. En kan ikke se at planlagte tiltak, som begrenser seg til et lite område inne på gårde skal ha noen negativ innvirkning på denne planten. Det er ikke registreringer i Naturbasens kart som er til hinder for omsøkte bruksendring. Kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven. Bruksendring av omsøkte redskapshus vurderes ikke å medføre økt risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet (nml. § 9). Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten (jf. nml. § 10). Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (jf. nml. § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak (jf. nml. § 12). Osen kommune finner derfor at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i nml. §§ 8 – 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 22 a.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Deler av eiendommen / tunet på gården ligger helt utkanten av utløpssonen i aktsomhetsområde for snø- og steinskred. Det er ikke registreringer av større snømengder tilbake i tid, og områder nærmere fjellet har er heller ikke vært utsatt for steinskred. Området og er ikke flomutsatt.

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens, da all aktivitet som skal gjennomføres skjer inne i en eksisterende bygning som i tillegg skal oppgraderes med tanke på brann og støy.

Vurdering av klima

Tiltaket er vurdert til ikke å gi økt klimagassutslipp.

Oppsummering:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av redskapshus til verksted med lager ved gnr. 35/5 ved Brattgjerd. Totalt BYA er på 202 m², mens et BRA på 157 m² skal bygges om til verksted. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR.

Rådmannens innstilling:

Osen kommune ved formannskapet gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel /område som er avsatt til LNFR formål, for bruksendring av redskapshus til verksted med lager som omsøkt.

Søknad etter pbl. § 20-1 – søknad om byggetillatelse behandles som delegert sak.

Begrunnelse:

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

Roar Leirset

Rådmann

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 kommer frem.

Med hilsen

Ronald Bratberg

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Org.nr.

944 350 675

Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.