



OSEN KOMMUNE
Kommunehuset
7740 STEINSDALEN

Vår referanse
201618181-13

Deres referanse

Dato
09.05.2017

PlanID 1633201605 Forslag til Reguleringsplan for eiendommen 12/101 med fler Brøgggaugen i Osen kommune. Uttalelsesfrist 12.05.2017

Vi viser til deres oversendelse datert 22.3.2017.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har mottatt overnevnte reguleringsplan til uttalelse. Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området. Kommuneplanen er underlagt en omfattende beslutningsprosess der så vel offentlige som private interesser har hatt muligheten til å delta. Planforslaget er bare delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Ved oppstart av planen ble det varslet en utbygging av 4-5 hytter i området avsatt til formålet, og planen skulle ikke gi begrensninger for eksisterende eiendommer og næringsvirksomhet i området. Fylkeskommunen forventer at kommuneplanens arealdel er styrende for arealbruken i planområdet.

Planforslaget legger opp til at Brygggaugen med all tilgjengelig strandsone, samt store deler av LNF-området nå er foreslått privatisert gjennom ny bygging. Slik er tiltakene med på å begrense allmennhetens muligheter for fri ferdsel i området. Videre synes planen ikke å hensynta eksisterende boligeiendommer i tilstrekkelig grad.

Tomtene F1-F4 er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse, benevnt som område F25 i arealdelen. I kommuneplanens bestemmelser (1.5.1) er det satt en byggegrense på 50 meter langs vann og vassdrag. Forslag til reguleringsplan mangler byggegrense mot sjø. Dette må rettes opp. Den nære strandsonen bør holdes fri for bebyggelse og avsettes som friluftsområde for å sikre at de som bor og ferierer på Brygggaugen har tilgang strandsonen.

Tomt F6, F5 samt deler av F4 er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Å sikre areal til landbruks, natur og friluftsområder er viktig for ivaretagelse av landskap, friluftsliv og folkehelse, samt barn og unge. Som faglig råd foreslår vi å ta ut tomt F6 og F5. Foreslåtte arealbruk er i strid med kommuneplanen, og forringer allmennhetens muligheter til ferdsel i området.

Det må være et grunnleggende prinsipp at hyttebyggingen ikke ødelegger kvaliteten i et område, men bidrar til å sikre og eventuelt tilføre nye kvaliteter. Det tilrettelegges for store fritidsboligtomter – i størrelsesorden fra 0,7 daa til 1.1 daa. For å redusere privatiseringen av de kvalitetene området har, slik som strandsone og friluftsområder, bør tomtene reduseres.

Eksisterende areal til næring ved Vingsand kro er redusert. Fylkeskommunen mener dette er uheldig med tanke på framtidig arealbehov ved utvidelse av næringsaktivitet. Foreslåtte

Saksbehandler: Heidi Beate Flatås, heidi.flatas@stfk.no,

Postadresse:
Postboks 2350
sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Fylkeshuset
Erling Skakkesgt.14
7004 TRONDHEIM

Telefon: +47 72 81 10 00
Bankkonto: 8601.27.27277
Org.nr.: 40021

E-postadresse:
Postmottak@stfk.no
Internett:
www.stfk.no

område G2 er i kommuneplanen vist som næringsareal og LNF-område. Område G2 er foreslått til garasje/naustanlegg. Området er på 1,2 daa og ligger på oversiden av privat veg.

I kommuneplanens arealdel er det vist en hensynssone H350_13 – Drivstoffanlegg. Hensynsonen dekker deler av planområdet. Vi kan ikke se at hensynsonen er videreført i planforslaget. Dette må rettes opp.

Vei V2 er privat felles adkomst. Slik vi forstår beskrivelsen skal vegen oppgraderes til kjørevei frem til snuplass/parkering som skal opparbeides innenfor LNF-formålet. På eiendommer som ikke grenser til privat felles adkomst, må det på kartet vises planlagte stiadkomst.

Så langt vi kan se gir planbeskrivelsen ikke svar på hva planen vil medføre for berørte parter, eksisterende bebyggelse, virkning for allmennhetens brukere av områdene (friluftsliv), landskapsbildet, barn og unge, trafikkøkning etc. Videre mangler en vurdering av kapasitet i eksisterende småbåthavner/småbåtanlegg. En sjekkliste uten videre beskrivelse og analyser er ikke å anse som en Ros-analyse.

Så vidt fylkeskommunen kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer de det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Fylkeskommunen vil minne om: Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.”

Oppsummering

Ut fra overnevnte forventer fylkeskommunen at kommuneplanens arealdel er styrende for arealbruken i området. Avsatte LNF-områdene bør ikke bebygges. Byggegrense i henhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel bør overholdes. Næringsområdene bør ha muligheter for utvidelse. Hensynsone rundt drivstofftank videreføres.

Ut fra hensynet til eksisterende bebyggelse, og allmennhetens muligheter for ferdsel i området, bør utbyggingen reduseres til å omfatte kun de areal som er avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel. Da planforslaget i hovedsak gir lokale konsekvenser, setter fylkeskommunen ingen vilkår for egengodkjenning. Våre innspill vil være klare faglige råd til kommunen om å ivareta de lokale kvalitetene i området.

Med hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Fagsjef

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Kopi:

STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED, Postboks 2525, 6404
MOLDE
FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG, Postboks 4710 Sluppen, 7468 TRONDHEIM