

Osen kommune
Sentraladministrasjonen

Anne E. Djupvik

Selbuvegen 25
7550 HOMMELVIK

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2015/5114-13	Kirsti Jakobsen,		14.04.2016

1633/13/5 og 8 - Anne E. Djupvik - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av uthus/anneks til fritidshus.

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

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø viser til kommuneplanens retningslinje for behandling av søknad om omdisponering i LNF(R)-områder og gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering for omdisponering fra uthus til fritidsbolig ved eiendommen gnr. 13/5 og 8.

Begrunnelse:

Godkjenning av tiltaket vil legge presedens for senere saksbehandling. Vedtaket er i tråd med behandling av tidligere sammenlignbare saker.

Hovedutvalget minner om at det er driveplikt på landbruksarealet.

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.

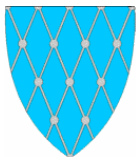
Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når 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

Kirsti Jakobsen



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
9/16	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	13.04.2016

Saksbehandler: Ronald Bratberg

**1633/13/5 OG 8 - ANNE E. DJUPVIK - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR BRUKSENDING AV UTHUS/ANNEKS
TIL FRITIDSHUS.**

Vedlegg

- 1 Kart
- 2 Plantegning
- 3 Tegninger av godkjent uthus

Sakens bakgrunn og innhold:

Anne E. Djupvik søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt Pbl. § 1-8 for bruksendring av uthus/anneks til fritidshus ved eiendommen Vanvika gnr. 13/5 og 8 i Osen kommune.

Eiendommen er definert som en landbrukseiendom, og har et totalt areal på 18,9 daa. I 2009 søkte eier om tillatelse til å rive uthus og bolighus ved eiendommen med den begrunnelse av at boligen var i en så dårlig forfatning at restaurering ikke var forsvarlig å gjennomføre. Forutsetning for å rive bolighuset var at nytt bolighus skulle føres opp i samme stil som eksisterende.

Det ble samtidig gitt tillatelse til oppføring av et nytt uthus på 39,1 m². Siden det ikke er satt opp noe nytt bolighus, er det nye uthuset benyttet til overnatting fram til i dag. Søker ble sent høsten 2015 tilskrevet og minnet om kravet til oppføring av nytt bolighus. Den 30.10.15 mottok kommunen søknad om bruksendring. Diverse tilleggsopplysninger er innhentet/mottatt etter dette.

Søker begrunner sin søknad med følgende:

Eiendommen Vanvika, gnr. 13/5 og 8, benyttes i dag som fritidseiendom da den ikke har

drivverdig jord. På grunn av store mengder stein med tynt jordlag oppå og bratt helling ned mot sjøen, er det ikke mulig å opparbeide jorda ved hjelp ved maskinelt landbruksutstyr. Det går også en høyspent jordkabel tvers over jordet som gjør pløying og drenering vanskelig. Eiendommen har på grunn av beliggenhet jevnt tilsig av vann som vasker bort matjorda og den ligger utsatt til for sjøsprøyt ved sterk nordvestlig vindretning. Dette påvirker også jordsmonnet og hvilke planter som trives/vokser der. Gårdsveien ned til eiendommen er så bratt at den ikke er egnet for kjøring på vinters tid, noe som også vanskeliggjør det å benytte eiendommen til landbruksformål og daglig bruk.

Ved å omregulere eiendommen til fritidsformål vil belastningen på området minimaliseres, men allikevel vil den vedlikeholdes ved at skogen ryddes og gresset slås slik at det biologiske mangfoldet ivaretas.

Planstatus

Eiendommen Vanvika ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er definert som LNFR. Som nevnt ovenfor har eiendommen et totalt areal på 18,9 daa. I Skog og landskap er det opplyst at av dette er 5,4 daa fulldyrket jord, 3,7 daa jorddekket fastmark, 8,6 daa skrin fastmark og 1,2 daa bebygd/samferdsel etc.

Atkomst

Ingen endringer for adkomst til eiendommen.

Høring

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

Landbruk og bygdeutvikling

Ingen merknad.

Miljøvern

Fylkesmannens påpeker at statusen på området ikke endres ved en omdisponering av bygningen, og formålet vil fortsatt være LNFR. Tiltak som ikke er i tråd med formålet må omsøkes.

Konklusjon: *Fylkesmannen viser til overnevnte og har ingen ytterligere merknader.*

Sør-Trøndelag fylkeskommune som ut fra de interesser de skal ivareta har ingen merknader til bruksendring av uthus til fritidsbolig.

Nabovarsel

Det er ikke kommet inn merknader fra naboer til eiendommen.

Vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

I LNFR-områder gjelder et generelt bygge- og delingsformål. Dispensasjon kan kun gis dersom bruksendringen ikke fører til at hensynene bak LNFR-formålet blir vesentlig tilsidesatt, jfr. pbl. § 19-2 andre ledd. Videre må fordelene med tiltaket være klart større enn ulempene.

LNFR-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 ved en evt. bruksendring.

Vi kan i denne saken ikke se at LNFR-formålet blir "vesentlig tilsidesatt". Bruksendring av eks. uthus til fritidsbolig vil bidra til at kulturlandskapet holdes åpent, (som også søker påpeker).

Fordelene med tiltaket vurderes dermed å være klart større enn ulempene, noe som åpner for at dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering og reguleringskrav kan gis.

Omsøkte bygning tilfredsstiller de krav som Pbl. §§ 29-2 og 4 som går på utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering og høyde.

Omsøkte bygning ble i 2009 satt opp på samme tomt hvor revet uthus stod, ca. 60 m fra sjøen.

For å kunne godkjenne bygningen som fritidshus, skal bygningen tilfredsstille kravene i teknisk forskrift, bla. med tanke på minimumskravene til energieffektivitet. Bygningens planløsning inneholder nødvendige romfunksjoner som gjør at denne kan benyttes som fritidsbolig.

Når det gjelder vann og avløp, har eiendommen i dag egen brønn og utedo.

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 at uthus /anneks tas i bruk som fritidsbolig. Kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven.

Bruksendring av uthus /anneks 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 22a.

Oppsummering

Etter en samlet vurdering finner kommunen å vurdere bruksendring av eksisterende uthus til fritidsbygning. Ved en evt. bruksendring må bygning tilfredsstille minimumskravene i teknisk forskrift. Vann og avløp synes ivarettatt på en grei måte. Ved en evt. bruksendring av eiendommen, må det dispenseres fra kommuneplanens arealdel. I tillegg må det dispenseres fra pbl. § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

Oppsummering:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt pbl. § 1-8 for bruksendring av uthus/anneks til fritidshus ved eiendommen Vanvika gnr. 13/5 og 8 i Osen kommune.

Sektorleders innstilling:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø dispenserer i medhold av pbl. § 19-2 fra kommuneplanens arealdisponering, og gir i hht. pbl. § 20-1 pkt. d, tillatelse til bruksendring av eksisterende uthus til fritidsbolig ved eiendommen Vanvika gnr. 13/5 og 8 som omsøkt.

Det påpekes at statusen på området ikke endres ved en omdisponering av bygningen, og formålet vil fortsatt være LNFR.

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.

Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 13.04.2016**Behandling:**

Omforent forslag fra hovedutvalget:

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø viser til kommuneplanens retningslinje for behandling av søknad om omdisponering i LNF(R)-områder og gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering for omdisponering fra uthus til fritidsbolig ved eiendommen gnr. 13/5 og 8.

Begrunnelse:

Godkjenning av tiltaket vil legge presedens for senere saksbehandling. Vedtaket er i tråd med behandling av tidligere sammenlignbare saker.

Hovedutvalget minner om at det er driveplikt på landbruksarealet.

Enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø viser til kommuneplanens retningslinje for behandling av søknad om omdisponering i LNF(R)-områder og gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdisponering for omdisponering fra uthus til fritidsbolig ved eiendommen gnr. 13/5 og 8.

Begrunnelse:

Godkjenning av tiltaket vil legge presedens for senere saksbehandling. Vedtaket er i tråd med behandling av tidligere sammenlignbare saker.

Hovedutvalget minner om at det er driveplikt på landbruksarealet.

Hanne Skjæggestad
sektorleder



Postadresse Rådhusveien 13
Besøksadresse Kommunehuset

Telefon
Telefaks 72 57 82 01
E-post
Internett
Bankgiro