



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

3269/2019/5020/32/13/1/4RBR

Dato

16.07.2019

**5020/32/13/1 - TINA OSEN HAGEN - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
REGULERINGSPLAN FOR FJØSVATNET HYTTEOMRÅDE SAMT
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR OPPFØRING AV UTHUS.**

Sakens bakgrunn og innhold:

Tina Osen Hagen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt reguleringsplan med bestemmelser for oppføring av uthus nr. 2 ved gnr. 32/13/1 ved Fjøsvatnet hytteområde. Søker opplyser at bygningen får et BYA (bebyggt areal) på 15,0 m².

Planstatus / dispensasjon

Reguleringsplan for Fjøsvatnet hytteområde, godkjent i 1993. Hvert punktfeste er regulert til fritidsbebyggelse, mens området rundt hyttene er definert som LNFR.

Eiendommen består i dag av en hytte og uthus. Hytta har et BYA på 48,0 m² og et uthus på 15,0 m². Maks. areal for uthus er 15,0 m² jfr. reguleringsbestemmelsene for Fjøsvatnet hytteområde. Hyttetomtene i feltet er regulert som punktfeste.

Begrunnelse for dispensasjonssøknad:

Uthuset skal bygges / oppføres på en allerede bebyggt tomt. Uthuset ønskes satt opp slik at det vil stå naturlig til i terrenget, og vil få samme mål / størrelse som det eksisterende uthus på tomten.

Nytt uthus vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller dyr der det ønskes satt opp.

Nytt uthus ønskes pga. behovet for større lagringsplass for ved, utemøbler etc.

Atkomst

Ingen endringer for adkomst til eiendommen.

Nabovarsel

Naboer har mottatt og samtykket i tiltaket.

*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.)

I pkt. 1.1 under punktet bebyggelse i reguleringsbestemmelsene for Fjøsvatnet hytteområde står det at hver enhet skal bestå av 1 hytte i en etasje med tilhørende boder. Frittliggende uthus med grunnflate inntil 15 m² kan tillates oppført i tillegg til hytta. Der forholdene ikke ligger til rette for selvstendig uthus, kan bygningsrådet vurdere uthus bygget sammen med hytta.

Nytt uthus ønskes utført med samme mål og fasong som eksisterende uthus, og uthuset anses å tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter.

Vurderinger i forhold til plan.

Fordele:

Området rundt hytta har ingen landbruksmessig betydning da det for det meste består av myr og lyng. Tiltaket ønskes gjennomført på en bebygd «tomt». Bygningen får en utforming som blir ivarettatt ved at den planlegges bygd i samme stil som eksisterende bebyggelse (hytte og uthus). Bygningen er vurdert til ikke å være til hinder for noen allmenn ferdsel da det ikke går noen sti ved hytta som omsøkte uthus kan være til hinder for.

Uthuset er planlagt plassert slik at bygningen ikke vil være skjemmende i forhold til terreng/omgivelser.

Reguleringsplanen har ingen begrensninger på hyttas størrelse, kun ved 4 av i alt 47 tomter der grunnflate ikke skal overstige 30 m². Dvs. totalt areal for hver enhet må da vurderes ut fra kommuneplanens maks. areal som er på 175 m², og med et nytt uthus på 15 m² er det fortsatt være godt innenfor maks. BYA.

Ulemper:

En kan ikke se at ett uthus i tillegg til eksisterende vil ha noen direkte ulemper i dette tilfelle.

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 planlagte tiltak.

Kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven.

Oppføring av nytt uthus 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.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Tiltaket berører ikke hensynssonene for drikkevann, ras- og skredfare, flomfare, kvikkleire, brann/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens. Tiltaket påvirker ikke livsstilsfaktorer i negativ retning og har ingen innvirkning på sosiale miljøfaktorer.

Oppsummering

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan med bestemmelser for Fjøsvatnet hytteområde samt kommuneplanens arealdel for oppføring av uthus med et BYA på 15,0 m². Tomta er fra før av bebygd med en hytte på 48,0 m² og et uthus på 15,0 m².

Høring

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

Med hilsen

Ronald Bratberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

- 1 Tegning
- 2 Situasjonsskart