



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

670/2020/5020/35/5/4RBR

Dato

21.02.2020

**5020/35/5 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS
AREALDEL FOR BRUKSENDING AV REDSKAPSHUS TIL VERKSTED.**

Sakens bakgrunn og innhold:

Sturla Jakobsen søker om dispensasjon for bruksendring av redskapshus til verksted ved gnr. 35/5 ved Brattgjerd i Osen kommune.

Hele redskapshuset har et BYA (bebygd areal) på 202 m². Et BRA (bruksareal) på 157 m² skal gjøres om til verksted. Øvrige rom skal benyttes lager og garasje som tidligere.

Begrunnelse for dispensasjon:

Landbruk: Tidligere eier drev med eggproduksjon. Denne ble avviklet i 2007. Etter dette ble produksjonsutstyr fjernet, og eneste drift av gården var gjennom utleie av dyrkamark for rundballproduksjon.

Slik gården fremstår i dag er det ikke godt nok grunnlag til å livnære seg på.

Jeg skal drive med produksjon og salg av høy på det som i dag er fulldyrket jord. I tillegg vil det bli produksjon og salg av ved. Jeg vil også se på muligheter for dyrking av grønnsaker.

Selv om jeg starter med denne driften, vil det ikke være tilstrekkelig til å livnære seg av.

Jeg har gått på bilmekanikerlinjen og har fagbrev innen bilskadefaget, og ønsker derfor å utvikle gården med følgende tilleggsnæringer:

- Reparasjon av gårdsutstyr, plenklippere, båtmotorer, etc.
- Import og restaurering av veteranbiler.
- Montering av tilleggsutstyr på bil.
- Dekkrelaterte arbeider.
- Enkle lakkeringsarbeider.
- Sandblåsing.
- Sveising.

Ombygningen av garasjen vil være fordelaktig for annen drift ved gården, dersom det skulle bli aktuelt. Hvis jeg kan drive med denne tilleggsnæringen, ser jeg for meg at det skal være mulig å livnære seg av gården som helhet.

*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

Jeg ser for meg at det vil det være mulig å etablere ytterligere arbeidsplasser dersom driften går godt.

Natur: Endringer av bygningsmasse vil ikke ha noen innvirkning på natur. Støybildet vil ikke være mer enn ved vanlig gårdsdrift. Økt trafikkmengde vil ikke medføre vesentlig økning av støy. Det er ikke mulig å øke dyrkbart areal vesentlig, da resterende deler av eiendom består av fjellgrunn eller befinner seg langt unna veiforbindelse.

Friluftsliv: Omdisponering av garasjen vil ikke påvirke friluftsinnteresser.

Reindrift: Ingen reindriftnæring i området.

Planstatus

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel regulert til LNFR-område.

Atkomst

Adkomst til eiendommen er via FV 715. Det vil ikke bli noen endring av adkomst til eiendommen.

Nabovarsel

Søker har ikke mottatt merknader til nabovarslet.

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 tilleggsnæring, 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 skal bygges om til verksted. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR.

Høring:

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

Vi ber om svar i saken innen 19. mars, da det er ønskelig å få behandlet den i formannskapet den 31. mars, pga. at neste møte er ikke før i mai måned.

Med hilsen

Ronald Bratberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

- 1 Bilder
- 2 Tegninger
- 3 Redegjørelse miljø
- 4 Beskrivelse av tiltaket
- 5 Situasjonsplan 35/5