



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

2391/2020/5020/12/122/4RBR

Dato

22.06.2020

5020/12/122 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR MIDDAGSFJELLET OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR OPPFØRING AV UTHUS.

Sakens bakgrunn og innhold:

Ståle Braset søker om dispensasjon fra reguleringsplan for Middagsfjellet hytteområde samt kommuneplanens arealdel for oppføring av uthus ved gnr. 12/122 i Osen kommune.

Omsøkte uthus har et BYA på 24,0 m² og ønskes oppført med kjeller. BYA er 9 m² større enn maks. areal i reguleringsbestemmelse for Middagsfjellet hytteområde.

Begrunnelse for dispensasjon:

Begrunnelse for dispensasjonssøknad for uthus på eiendom gnr 12 bnr. 122 adresse Middagsfjellet 3 i Osen kommune:

Reguleringsbestemmelsen for hytteområdet virker veldig gammeldags med en begrensning for uthus på bare 15 m².

Mitt behov for plass og lagring av fritidsrelatert utstyr er vesentlig større enn det reguleringsplanen tilsier i dag.

Jeg vil vise til at hyttenabo i samme hyttefelt har fått innvilget uthus på tilsvarende grunnflate som det her søkers for.

At uthuset på min eiendom er tegnet i to etg. er av rent praktiske grunner fordi det uansett må løftes opp fra et terreng som ligger veldig skrått og ulendt til på tomta.

Resultatet av dette blir et pent og veldig praktisk anliggende uthus i ett med terrenget med en jevn og fin fylling helt rundt som gir minimal sjenanse både fra vei og naboer.

Alternativer som å få tilkjørt masse store steinblokker eller grov fyllmasse for deretter å sette bygget oppå synes jeg er en dårligere løsning i dette tilfellet, en slik oppfylling med steinblokker mener jeg at vil virke veldig dominerende og ødeleggende i terrenget.

Planstatus

Middagsfjellet hytteområde består av i alt 5 tomter. Alle ble opprettet som punktfeste, hvor alt areal utenfor er definert som LNFR – område. I ettertid er alle tomtene endret til selvstendige tomter. I utgangspunktet er alt areal utenfor hytta definert som LNFR før en evt.

*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

endring av reguleringsplan gjennomføres, og må det derfor søkes dispensasjon ved bygging av uthus, selv om reguleringsplanen tillater oppføring av uthus.

Atkomst

Adkomst via FV 6300. Ingen endring i adkomsten.

Nabovarsel

Nytt nabovarsel etter endret tegninger ble sendt ut 02.07.20. Frist for å komme med endelige merknader til nabovarslet er 16.07.20.

Søker har mottatt uttalelse på nabovarslet fra to naboer.

Eier av gnr. 12/126 har følgende merknader: Nye tegninger med endret plassering etc. er mottatt. Jeg er ikke negativ til forslaget, men må i første omgang se på terrenget for å få inntrykk av hvordan dette vil bli.

Skulle vært interessant med tegning over terrenget med høydeplassering av bygget, muligens vil den nye plassering gi fri utsikt over bygget, men er noe vanskelig å forestille seg utifra kartet. Jeg er bortreist p.t., men vil være tilbake ca uke 30.

Eier av gnr. 12/129 har ingen innvendinger mot endringene.

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.

Reguleringsplanen dekker et forholdsvis stort område rundt hyttetomtene, og alt areal utenfor hyttene er definert som LNFR. Dette byr på problemer når det søkes om oppføring av uthus. Likevel bør det dispenseres fra forbudet. I og med at området er tatt i bruk som fritidsformål, hyttene ligger forholdsvis tett, og samtidig at alle tomtene er fradelt i ettertid, må det være kurant å dispensere fra byggeforbudet.

I og med at dette er en forholdsvis gammel reguleringsplan, er det store forskjeller mellom tillatt BYA areal for fritidseiendommer denne planen kontra kommuneplanens arealdel.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra størrelsen på uthus i lignende tilfeller.

Reguleringsplanen opererer med en grunnflate på 15 m² (dvs. BYA), største tillatte mønehøyde på 6,0 m og rafte høyde på 3,6 m. 24 m² vurderes ikke som noe stort bygg.

Omsøkte/endret plassering vurderes å ikke ta noe utsikt fra naboene. Ved oppføring av bygget forutsettes det at terrenget rundt på alle sider fylles opp slik at bygget minst mulig oppleves å være bygget med kjeller. Gulvnivå på hovedplanet i uthuset må ligge min. 50 cm lavere enn eksisterende planert terreng på hyttas gavelende.

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.

Omsøkte bygning 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

Eiendommen ligger ikke i aktsomhetsområde for snø- og steinskred og er ikke flomutsatt.

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.

Vurdering av klima

Tiltaket er vurdert til ikke å gi økt klimagassutslipp

Oppsummering:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Middagsfjellet hytteområde for oppføring av et uthus med et BYA areal på 24 m² (9 m² større enn bestemmelsene i reguleringsplan). Det søkes om dispensasjon fra forbudet mot bygging i LNFR – område ved gnr. 12/122 ved Middagsfjellet hytteområde.

Høring

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

Med hilsen

Ronald Bratberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

- 1 Reguleringskart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 0920_001
- 4 00
- 5 01
- 6 02

