Osen kommune
Utvikling og Miljø

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.	Vår ref.	Dato
«REF»	3554/2020/5020/19/3/4RBR	21.09.2020

5020/19/3 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR OPPFØRING AV HYTTE.

Sakens bakgrunn og innhold:
Liv Kristin og Kent Høvik søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens (Pbl) § 1-8 for bruksendring av bygning benevnt som *annen landbruksbygning* /oppføring av hytte med en avstand til strandlinja på ca. 78 m ved gnr./bnr. 19/3 ved Hepsøya.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden.

1. Omdisponering av eksisterende bygg
   Grunnmuren som det søkes om omdispnering for har vært et lite fjøs, bygd på 1930 – tallet. Da dyreholdet opphørte ble bygget stående ubrukt. Bygningsmassen av tre ble revet midten av 1970 – tallet. Siden har muren ikke blitt brukt til noe.
2. Avstanden til sjøen er omtrent 78 m. Ved bebyggelse av muren vil man ikke komme i konflikt med bruken av strandsonen.
3. Muren ligger innenfor området for dyrket mark. Dette området er ikke egnet til noe annet en beiteland. Muren står på berg som er oppe i dagen. Vi ser ikke et bygg her som et vesentlig inngrep i landbruksområdet. Pr. i dag beites området med sau. I tillegg er det flere hytter i området. Størrelsen på bygget vil ikke være til hinder for landbruksdriften.

Planstatus
Kommuneplanens arealdel.
Tiltaket er ikke iht. til gjeldende kommuneplan for Osen kommune, og det kreves derfor dispensasjon fra formålet LNFR samt bygge- og delingsforbudet i pbl. § 1-8, langs sjø og vassdrag.

Planformål
LNFR

Atkomst
Adkomst sjøveis til flytebrygge øst på øya. Ingen endringer av adkomst til eiendommen.

Kommunens vurdering:
Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)
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 friluftsinteresser.
Bygningen som ønskes tatt i bruk og bygd om til hytte er pr. i dag registrert i matrikkelen som *annen landbruksbygning*.
Som nevnt i søknaden har dette bygget vært benyttet som fjøs. Treverket ble revet på 1970 – tallet, og pr. i dag er dette kun et byggverk/skall bestående av 4 vegger i betong uten tak. Søker ønsker å benytte dette som hovedkonstruksjon for en mindre hytte. Søker/tiltakshaver har ikke lagt fram planer med tegninger på hvordan teknisk forskrift (TEK 17) skal kunne oppfylles, og en evt. bruksendring vil forutsette at dette kan godkjennes. I og med at det kun er et betongskall, vil det være sannsynlig at konstruksjonen kan brukes som planlagt.

Landbruksfaglig vurdering:
I gårdskart er omsøkte arealer betegnet/definert som innmarksbeite, men området rundt dette bygget er vurdert som skrinn mark, og er lite egnet til beite. Tiltaket vil således ikke være til særlig hinder for næringa.

Vurdering av fordeler og ulemper.
Fordeler:
Eksisterende bygg er i underkant av 20 m^2 og ønskes utvidet til omtrent det dobbelte, og betraktes som et forholdsvis lite bygg. Kravene i teknisk forskrift
Det er i dag 3 fritidseiendommer i samme området, hvorav 2 av disse er bebygd med hytter. Allerede finnes det 3 bygg nærmere strandsonen enn omsøkte bygg.
Det ønskes ombygging av et eksisterende bygg, og vil således ikke legge beslag på nye arealer. Et areal på ca. 4 daa inntil omsøkte bygg består stort sett av bergland, og da arealene ved/rundt det omsøkte bygget består av skrinn mark, vil omsøkte tiltak ikke legge beslag på noe beite.

Ulemper:
Med flere hytter, vil trykket på øya øke, og dette kan på sikt påvirke det som er av fauna og dyreliv på øya.
Ut over dette kan en ikke se at det er andre større ulemper.

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 planer for ombygging av eksisterende bygg 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.

Vurdering av klima
Tiltaket er vurdert til ikke å gi økt klimagassutslipp

Oppsummering
Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNFR) samt Pbl. § 1-8 for bruksendring fra landbruksbygg til fritidsformål som skal bygges om til hytte med et areal i underkant av 40 m^2. Kommunen kan ikke se at LNFR-formålet blir "vesentlig tilsidesatt" med planlagte bygg. Avstanden til sjøen er ca. 78 m, og med en ombygging av eksisterende bygg i forhold til terreng og eksisterende bebyggelse, vurderes fordelene med omsøkte bygning større enn ulempene.

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

Med vennlig hilsen

Ronald Bratberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg
1 Situasjonskart