



OSEN KOMMUNE

Arkiv: 1633/29/38

Dato: 13.03.2018

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
6/18	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	04.04.2018

Saksbehandler: Ronald Bratberg

5020/29/38 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL/PBL. § 1-9 FOR OPPFØRING AV TILBYGG HYTTE.

Vedlegg

- 1 Tegning
- 2 Situasjonsskart

Sakens bakgrunn og innhold:

Marius Osen søker om dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte ved eiendommen gnr. 29/38 ved vestre Fjøsvatnet i Osen kommune. Det er planlagt en utvidelse med et BYA på ca 27 m².

Søker ønsker å sett opp et tilbygg med hems og som har en grunnflate på 3 x 5,2 m, og en mønehøyde på 4,3 m. Eksisterende hytte har jfr. mottatte plantegning et BYA på 33 m² og hvor 4 m² mot sørvest planlegges revet da dette er i dårlig forfatning.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt Pbl. § 1-8 for oppføring av tilbygg til hytte med en avstand til Fjøsvatnet på 7,0 meter.

Dispensasjonssøknaden

Plan med tiltaket:

Tilbygget ønskes satt opp pga. av at det gamle tilbygget til hytta er i en slik forfatning, at det ikke er økonomisk forsvarlig å gjøre noe med den.

Ettersom familien har blitt større, har behovet for mer plass kommet, og nytt tilbygg til hytta ønskes. Det er behov for bl.a. soverom, og det får vi ikke ordnet inn hytta pga. for lite areal.

Plassering av tilbygg:

Tilbygget ønskes satt opp mot sørvest i en etasje med hems. Plasseringen av tilbygget er ut fra terrengets utforming, samt hensiktsmessige planløsning for hele hytta.

Denne delen av tomta gjør at nytt tilbygg får en fast forankring, da det er grunt ned til fjellet.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:



Postadresse Rådhusveien 13

Telefon

Telefaks 72 57 82 01

Besøksadresse Rådhusveien 13

E-post

Internett

Bankgiro

For å få utnyttet eksisterende hytte på best mulig måte, samt at terrenget rundt hytta er av en slik beskaffenhet, vil et tilbygg mot sørvest av dagens hytte være det beste løsningen. Ut fra tomtearealets beskaffenhet, terrenghelning og størrelse, ser vi at et tilbygg med hems vil bli den beste løsningen. Med et tilbygg med større grunnflate enn planlagt, vil gjøre at pilarene mot sør blir en god del høyere, noe som vi ikke er ønsker da dette vil gjøre noe med helhetsinntrykket på hytta. Avstand fra nytt tilbygg til vannet vil bli 7,0 meter. Tilbygget skjer på egen tomt, og vil ikke være til hinder for den allmenne ferdselen i området, pga. terrenget nedenfor hytta heller såpass mye at normalt vil ingen ferdes der.

Adkomst til tomte vil ikke endres. Terrenget på tomte skal ikke opparbeides, slik at den miljømessige delen av prosjektet menes å være godt tatt vare på.

Planstatus

Omsøkt tilbygg ønskes satt opp i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR.

Adkomst

Adkomst via land eller vatnet. Ingen endringer i adkomsten.

Nabovarsel

Det har ikke kommet merknader til nabovarselet.

Høring

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Hverken Fylkesmannen i Trøndelag eller Trøndelag fylkeskommune har merknader til saken.

Trøndelag fylkeskommune minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

Byggegrense langs vann- og vassdrag er 50 m, hvor det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dispensasjon fra bestemmelsens kan kun gis dersom tiltaket ikke fører til at hensynene bak formålet blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene med tiltaket være klart større enn ulemper.

Vurdering av fordeler og ulemper.

Fordeler:

Tiltaket ønskes gjennomført på egen tomt. Tomta ble i 2017 delt fra som egen bruksenhet. Ved fradeling av eiendommen ble det opplyst at det ikke var praksis å tillate fradeling av tomt helt ned til vannet, men i dette tilfellet er det imidlertid bratt terreng mellom hytta og vannet, og naturlig passasje (sti) bak hytta. Det var derfor mest hensiktsmessig å tillate fradeling mot vannet. Hytta er benyttet som fritidsbolig i mange år.

Tiltaket vil normalt ikke å være til hinder for den allmenne ferdselen i området da det ikke er naturlig å ferdes langs vannet pga. terrengets beskaffenhet. Omsøkte plassering krever minimalt / ingen opparbeidelse av terrenget. Med utbygging på nordøstre side av hytta vil pilarhøyden bli vesentlig høyere.



Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Rådhusveien 13	E-post	
		Internett	
		Bankgiro	

Ulemper:

Avstanden til vatnet er forholdsvis kort, men pga. terrenget stiger i bakkant av hytta, vanskeliggjør dette utbygging mot nordvest. Hytte med hems vil normalt ha en større mønehøyde enn en hytte på ett plan. Samtidig er bredden på et bygg i en etasje også vesentlig for hvor høyt et bygg vil bli.

Ut fra overnevnte vurderes fordelene med oppføring av tilbygg til hytta som større enn ulempene. Det vil si at oppføring av tilbygg til hytta vil anbefales.

Vurdering etter Pbl. §§ 29-2 og 29 4. Visuelle kvaliteter, plassering, høyde og avstand til nabogrense:

Hvor vidt det skal tillates et bygg som omsøkt med hems, må vurderes opp mot pbl. §§ 29-2 og 4, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense. Når det gjelder plassering og avstand til nabogrense, er omsøkte plassering over 4 m, så den er ok.

Med tanke på visuelle kvaliteter og høyde på bygning, vil omsøkte tilbygg oppleves som litt smal i forhold til høyden. § 29-2 sier at ethvert tiltak etter kapittel 20 (pbl) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tilbygget har en mønehøyde på ca. 4,1 m målt fra golv. Sammenlignet med hytta ved gnr. 32/39 ved Litlfjøsvatnet har også denne en mønehøyde målt fra golv til utvendig møne på 4,1 m. Hytta der har til sammenligning en bredde på 5,6 m, mot omsøkte tilbygg på 3,0 m. Tilbygget vil virke høyere enn det er, ved at det er forholdsvis smalt.

Ut fra at terrenget heller nedover mot vatnet på hyttas sør-vestre ende, vil det nødvendigvis bli en høyere pilarhøyde hvis hytta oppføres med en større bredde enn omsøkt.

Likevel vil dette vurderes som en bedre løsning sett opp imot et smalt tilbygg.

Konklusjon vil da være at det anbefales å gi dispensasjon fra avstandskravet om oppføring av et tilbygg inntil 6,0 m fra Fjøsvatnet – mot 7,0 m som omsøkt, og ber tiltakshaver vurdere et bredere tilbygg enn omsøkt. Maksimal mønehøyde målt fra golv skal ikke overstige 4,1 m. Omsøkte tilbygg kan da behandles delegert.

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 byggetiltak 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



Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Rådhusveien 13	E-post	
		Internett	
		Bankgiro	

heller ikke fredet ved enkeltvedtak jf. kml. §§ 20 eller 22a.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Omsøkte tiltak ligger ikke i et område som er utsatt for flom eller skred.

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens.

Tiltaket vil trolig påvirker livsstilsfaktorer i positiv retning og ha en positiv innvirkning på sosiale miljøfaktorer.

Oppsummering:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt pbl. § 1-8 for oppføring av et tilbygg til hytte ved gnr. 29/38 med et areal på ca. 27 m², og som bl.a. skal benyttes til soverom. Omsøkte tilbygg søkes satt opp med en minste avstand til Fjøsvatnet på 7,0 m. Hytta er benyttet som fritidsbolig i mange

Sektorleders innstilling:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel *pkt. 1.5.1 - Byggegrense*, for oppføring av tilbygg til hytte ved gnr. 29/38 med en byggeavstand til Fjøsvatnet på 6,0 m under følgende forutsetninger:

- Det må søkes om byggetillatelse for tiltaket på vanlig måte
- Tilbygget til hytta kan oppføres med hems, men tilbyggets utforming må endres, (herunder menes bredden på hytta).
- Maksimal mønehøyde målt fra golv settes til 4,1 m.

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 - 04.04.2018

Behandling:

Sektorleders innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel *pkt. 1.5.1 - Byggegrense*, for oppføring av tilbygg til hytte ved gnr. 29/38 med en byggeavstand til Fjøsvatnet på 6,0 m under følgende forutsetninger:



Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Rådhusveien 13	E-post	
		Internett	
		Bankgiro	

- Det må søkes om byggetillatelse for tiltaket på vanlig måte
- Tilbygget til hytta kan oppføres med hems, men tilbyggets utforming må endres, (herunder menes bredden på hytta).
- Maksimal mønehøyde målt fra golv settes til 4,1 m.

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.

Hanne Skjæggestad
Sektorleder



Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Rådhusveien 13	E-post	
		Internett	
		Bankgiro	