

**Utvalg:** Utvalg for næring, plan og miljø  
**Møtested:** 346, Rådhuset  
**Dato:** 04.04.2014  
**Tidspunkt:** 12:00 – 14:00

**Følgende faste medlemmer møtte:**

Navn	Funksjon	Representerer
Sivert Moen	Medlem	SP
Kjell Arne Vinsnesbakk	Medlem	BFL
Torstein Rognes	Leder	AP
Gunhild Talsnes	Nestleder	AP
Kari Anne Endal	Medlem	AP
Kristin Stornes	Medlem	SP
Odd Erling Ree	Medlem	KRF

**Merknader**

Statens vegvesen gjorde rede for E6-planene fra Klett og til Ulsberg, med spesiell fokus på utfordringene i Soknedal sentrum og fram til Korporals bru.

**Fra administrasjonen møtte:**

Navn	Stilling
Hubertina Doeven	Enhetsleder – møtesekretær
Aril Røttum	Rådgiver – møtte under sak 57/14

**Underskrift:**

Vi bekrefter med underskriftene våre at det som er ført på de sidene vi har signert i møteboka, er i samsvar med det som ble vedtatt på møtet.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Hovedutskrifter sendes til:**

**Saksliste**

Utvalgs- Innhold

Lukket

Arkiv-

saksnr		saksnr
PS 55/14	Referatsaker	
RS 18/14	Jernbaneverkets handlingsprogram 2014-2023	2013/2822
PS 56/14	Bærekraftig reisemålsutvikling - avslutting av prosjektet	2013/2144
PS 57/14	Klagebehandling - klage fra Adv.firmaet Christensen mfl. på vedtak i sak 5/4 - fradeling av tomt til kyllingfjøs	2014/250
PS 58/14	Førstegangs behandling: Reguleringsplan - utvidelse Bakkhåggån boligfelt - gbnr 130/3, Aasenhush, 7288 Soknedal - tiltakshaver Ola Østhus (fortsettelse av sak 08/2903)	2013/1452
PS 59/14	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - påbygg forretningsbygg - gbnr 2/32, Moøya, 7290 Støren - søker Harald Larsen	2014/414
PS 60/14	Klage på vedtak - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gbnr 5/1 til boligeiendommen gbnr 5/17	2014/650
PS 61/14	Klage på vedtak i sak PS122/13 - avslag på søknad om dispensasjon for bygging i LNF-område - bygging av naust - gbnr 26/1 Røsbjorgen ved Samsjøen	2013/3602
PS 62/14	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1, 7290 Støren - søker Eivind Dragset	2013/1242

## **PS 55/14 Referatsaker**

### **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 04.04.2014**

Spørsmål stilt vedrørende Jernbaneverkets handlingsprogram.

Referatsakene for øvrig tatt til orientering.

#### **Vedtak**

Referatsakene tatt til orientering

## **RS 18/14 Jernbaneverkets handlingsprogram 2014-2023**

### **PS 56/14 Bærekraftig reisemålsutvikling - avslutting av prosjektet**

#### **Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune avslutter prosjektet Bærekraftig reisemålsutvikling slik den ble vedtatt i kommunestyret i sak 62/13, møtedato 21.10.2013.

Prosjektet kan ikke finansieres tilfredsstillende på grunn av manglende eksterne midler.

## **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 04.04.2014**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Midtre Gauldal kommune avslutter prosjektet Bærekraftig reisemålsutvikling slik den ble vedtatt i kommunestyret i sak 62/13, møtedato 21.10.2013.

Prosjektet kan ikke finansieres tilfredsstillende på grunn av manglende eksterne midler.

## **PS 57/14 Klagebehandling - klage fra Adv.firmaet Christensen mfl. på vedtak i sak 5/4 - fradeling av tomt til kyllingfjøs**

### **Rådmannens innstilling**

I medhold av forvaltningslovens § 34 tas ikke klagen slik den er framsatt i brev datert 27.01.2014 av Advokat Smalås i Adv.firmaet Christensen, Ertsaas, Kjøren og Smalås, til følge.

Begrunnelse er at manglende informasjon fortsatt gir usikkerhet omkring eierforhold, driftsansvar og økonomi som skal kunne danne grunnlag for en tilfredsstillende saksbehandling og vedtak.

Delegert vedtak nr. 5/4 av 16.01.2014 opprettholdes i sin helhet.

## **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 25.03.2014**

Enhetsleder informerte om at de konkrete detaljene skulle beskrives av Kommunens landbruksrådgiver, Arild Røttum. Grunnet sykdom kunne han dessverre ikke møte opp i anledning møtet. Saken ble derfor foreslått utsatt til neste møte grunnet mangel på informasjon.

### **Vedtak**

Saken utsettes.

## **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 04.04.2014**

Rådmannen ga en kort orientering om sakens kjerne.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

I medhold av forvaltningslovens § 34 tas ikke klagen slik den er framsatt i brev datert 27.01.2014 av Advokat Smalås i Adv.firmaet Christensen, Ertsaas, Kjøren og Smalås, til følge.

Begrunnelse er at manglende informasjon fortsatt gir usikkerhet omkring eierforhold, driftsansvar og økonomi som skal kunne danne grunnlag for en tilfredsstillende saksbehandling og vedtak.

Delegert vedtak nr. 5/4 av 16.01.2014 opprettholdes i sin helhet.

## **PS 58/14 Førstegangs behandling: Reguleringsplan - utvidelse Bakkhåggån boligfelt - gbnr 130/3, Aasenhøg, 7288 Soknedal - tiltakshaver Ola Østhus (fortsettelse av sak 08/2903)**

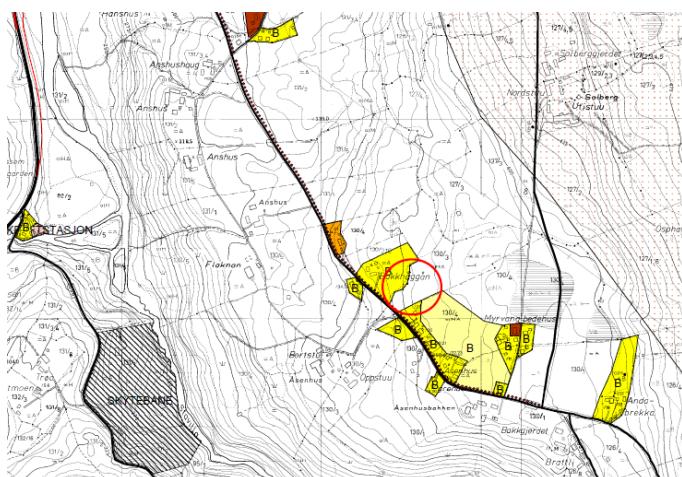
### **Saksopplysninger**

#### Bakgrunn:

Plankontoret har på vegne av Ola Østhus fremmet et privat planforslag for deler av grunneiendommen gnr 130 bnr 3, Bakkhåggån boligfelt i Soknedal. Planforslaget er i all hovedsak en videreføring av NPM-utvalgets sak 14/09, «*Forbåndsuttalelse om reguleringsplan Aasenhøg gbnr 130/3*», i møte den 26.01.2009.

Planforslag omfatter følgende dokumenter.

- Plankart datert 02.05.2013
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse, med sjekklister



**Figur 1:** Viser utdrag fra Kommunedelplan for Soknedal. Planområdet er markert med rød sammenhengende sirkel. Mørk gul farge viser eksisterende boligbebyggelse. Lys gul farge viser fremtidig boligbebyggelse. Hvit farge viser LNF-formål.

#### Planprosessen:

Melding om oppstart ble annonsert i Trønderbladet 12.03.2011.

Midtre Gauldal kommune mottok komplett planforslag 02.05.2013.

Oppstartsmøte ble avholdt 25.03.2014.

Midtre Gauldal kommune mottok alternativt planforslag 27.03.2014

### Planforslaget:

Planforslaget viser til sammen 4 nye tomter for enebolig/-småhusbebyggelse på henholdsvis 1,5 – 2,0 daa, i tillegg til påfølgende vei og teknisk infrastruktur.

Planområdet ligger like ved Fylkesvei 651, ca. 2 km sørøst for Soknedal sentrum.

Området er per i dag regulert til LNF-formål gjennom overordnet plan, Kommunedelplan for Soknedal. NPM-utvalget har i sin forhåndsvurdering anbefalt videre reguleringsarbeid.

Det vises for øvrig til planforslaget i sin helhet.

### Innkomne merknader:

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev datert 30.03.2011*

Det forutsettes at planforslaget ikke går ut over det som er avsatt til boligformål i kommunedelplanen. Det må søkes løsninger som minimerer inngrepet i kulturlandskapet. Ellers ingen merknader.

Det vises til en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

*Eiendom- og kommunalteknikk i brev datert 22.03.2011*

Reguleringsplanen vil antas å medføre en økning i antall boenheter i området ved Bakkhåggån. Ut i fra et trafikksikkerhetsmessig synspunkt vil en økning av gående/syklende ned til Soknedal sentrum være en utfordring, da det ikke er etablert gang- og sykkelsti på den 2-2,5 km lange strekningen langs Fv 651. Det er allerede etablert sikkerhetsskyss for skolebarn i dette området pga strekningen. Gjennom trafikksikkerhetsmessige hensyn er Kommunen derfor betenkt over en utvidelse av boliger i forannevnte område før det etableres en gang- og sykkelbane.

*Sør-Trøndelag Fylkeskommune i brev datert 28.03.2011*

Ingen merknader.

*Statens vegveseni brev datert 10.08.2010*

Ny avkjørsel slik som foreslått kan aksepteres med den forutsetning at avkjørsel reguleres inn i planen og det opparbeides en intern gangforbindelse mellom eksisterende og nytt boligfelt.

## **Vurdering**

### *Fortetting*

Planforslaget tar utgangspunkt i 4 forholdsvis store tomter på 1,5 – 2,0 daa. Dette er i tråd med NPM-utvalgets forhåndsvurdering fra 2009, samt etablert praksis i forhold til krav om tomtestørrelse på den tiden. Krav til fortetting har imidlertid endret seg fram til i dag. Rådmannen mener derfor at det vil være hensiktsmessig å ta stilling til en større grad av fortetting. I den forbindelse har regulanten utarbeidet et alternativt forslag som tar stilling til et større antall, men mindre tomter på henholdsvis 1 daa. Det blir dermed lagt opp til en bedre arealutnyttelse enn det opprinnelige planforslaget. Ut i fra et planfaglig perspektiv er denne tomteinndelingen mer helhetlig. Rådmannen vil derfor anbefale denne som grunnlag i det videre arbeidet.

### *Teknisk infrastruktur og veiformål*

Planforslaget er for lite konkret i forhold til plassering av teknisk infrastruktur og veiformål. Dette må presiseres i kartet og planbeskrivelsen. I kartet er formålene framstilt som en enhetlig flate i kombinasjon med hverandre. Det må konkretiseres hvor de ulike formålene tenkes plassert. I det alternative forslaget blir dette illustrert på en god måte.

Det er lite som skiller den tekniske infrastrukturen i forhold til om det skal tas utgangspunkt i 4 eller 6 tomter. I det alternative forslaget er det trukket en ny veitrase mellom eksisterende felt og tomt B3. Derifra vil veien gå parallelt med tomtene B4 og B6 for å sikre videre adkomst til skogområdet bak feltet. Kommunens krav om sikring av adkomst anses som imøtekommet. Dette forutsettes at veien ikke overstiger de kravene som er vanlig for utarbeiding av vei.

### *Vann*

Vanntilgang sikres gjennom en eksisterende vannledning gjennom området, tilhørende Bakkli vannverk. Rådmannen forutsetter at de privatrettslige forholdene rundt denne er avklart med vannverket i forhold til påkobling, eventuell flytting og bruk av ledningen. Eventuell flytting av ledningen må avklares med vannverket og naboer for en mest mulig helhetlig løsning. Dette må tydeliggjøres i planbeskrivelsen og tas inn i bestemmelsene.

Vanntilførsel løses ved påkobling til eksisterende vannledning fra Bakkli vannverk.
---

### *Avløp*

Avløpshåndtering vil foregå i form av et minirensanlegg. Planforslaget har tidligere blitt sendt i retur pga manglende/dårlig avløpshåndtering. Dette anses nå som imøtekommet. Rådmannen viser til samtale med EKT som har planer om å etablere et kommunalt kloakkanlegg i området. Det vil i framtiden være mulig å koble seg på dette anlegget. Dette må tas inn i bestemmelsene for planen sendes på høring.

Hver bolig skal påkobles etablert minirensanlegg. Dersom det i senere tid etableres et kommunalt anlegg vil det være mulighet for å koble seg på dette.
---

### *Gang- og sykkelbane*

-Internt i boligfeltet

Statens vegvesen har tidligere godkjent avkjørsel fra Fv 651 med forutsetning om at gang- og sykkelbane løses internt i området. I planforslaget er dette ikke illustrert godt. Alternativt forslag viser imidlertid til en gang- og sykkelsti parallelt med Fv 651, mellom eksisterende og foreslått boligfelt. Rådmannen anser forutsetningen for godkjent avkjørsel som imøtekommet.

-Soknedal sentrum – Bakkhåggån boligfelt

Planbestemmelsene tar utgangspunkt i at boligfeltet skal utarbeides samtidig med en ny gang- og sykkelbane fra Soknedal sentrum. Dette må sees på som et rekkefølgekrav, noe som i realiteten medfører at boligfeltet ikke kan bygges ut før det er etablert ny gang- og sykkelbane. Bestemmelsen er tatt ut i nytt planforslag. Det argumenteres med at et slikt krav vil være en urimelig stor kostnad å dekke for en enkel utbygger. Det vil samtidig oppfattes som urimelig at denne skal kreves bygd helt ned til Soknedal sentrum, når mye av trafikksikkerheten kobles til barn og unge. Regulanten nevner at den strekningen som utløser krav om sikkerhetsskyss, ligger mellom E6, Hovs bru og Hanshuskrysset. Eventuelle skolebarn som bruker dette som skolevei vil antakeligvis gå av ved Hanshuskrysset, og deretter benytte en alternativ rute forbi Ertshus og videre innover til skolen, da

de ikke har krav på skoleskys. Regulanten mener derfor et eventuelt rekkefølgekrav vil oppfattes som urimelig for en enkel utbygger.

Rådmannen er imidlertid av den oppfatning at EKT's merknad om trafiksikkerhet bør vektlegges. Dette er en strekning hvor det i snitt kjører 500 kjøretøy i døgnet, for det meste tungtransport. Å legge opp til en økning i myke trafikkkanter langs denne ruten oppfattes derfor som lite tilfredsstillende mtp trafiksikkerhet. I tillegg vil det å ikke sette inn en rekkefølgebestemmelse være ugunstig for den videre utviklingen av dette området. Det er i Kommunedelplanen satt av et større område for boligbebyggelse like ved planområdet. Det vil da være en fare for at fritaket fra denne bestemmelsen kan skape presedens med at dette også bygges ut, uten krav om gang- og sykkelsti. Rådmannen anbefaler derfor følgende tilleggsbestemmelse:

Det skal etableres en egen gang- og sykkelbane langs Fv 651, fra Soknedal sentrum og videre til planområdet, før det tillates videre utbygging av området.

### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok i denne saken.

§ 9 – Føre-var-prinsippet vil ikke være relevant i denne saken.

§ 10 – Den samlede belastningen på økosystemet vil ikke bli større.

§ 11 – Det forutsettes at tiltakshaver dekker kostnadene ved miljøforringelse.

§ 12 – Det forutsettes at driftsteknikken som anvendes er miljøforsvarlig.

Planforslaget ser for øvrig greit nok ut til å legges ut på høring. Det settes forbehold om at tilleggsbestemmelsene legges inn i planen før den legges ut til offentlig ettersyn.

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10 vedtar Midtre Gauldal kommune å sende Reguleringsplan for Bakkhåggån boligfelt på høring og legge den ut til offentlig ettersyn med utgangspunkt i alternativt planforslag, samt påfølgende endringer i planbestemmelsene.

#### Endringer i planbestemmelsene:

Vanntilførsel løses med påkobling til Bakkliå vannverk.

Hver bolig skal påkobles etablert minirensanlegg. Dersom det i senere tid etableres et kommunalt anlegg vil det være mulighet for å koble seg på dette.

Det skal etableres en egen gang- og sykkelbane fra Soknedal sentrum til planområdet før videre utbygging kan tillates.

## Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 04.04.2014

Odd Erling Ree etterspurte betydningen og konsekvensen av rekkefølgekravet vedrørende G/S-veg fra Soknedal sentrum til planområdet. Det ble satt fram alternativ forslag til hvor denne bestemmelsen tas ut.

Med denne endringen ble Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Midtre Gauldal kommune å sende Reguleringsplan for Bakkhåggån boligfelt på høring og legge den ut til offentlig ettersyn med utgangspunkt i alternativt planforslag, samt påfølgende endringer i planbestemmelsene.

#### Endringer i planbestemmelsene:

Vanntilførsel løses med påkobling til Bakklia vannverk.
---

Hver bolig skal påkobles etablert minirensanlegg. Dersom det i senere tid etableres et kommunalt anlegg vil det være mulighet for å koble seg på dette.
---

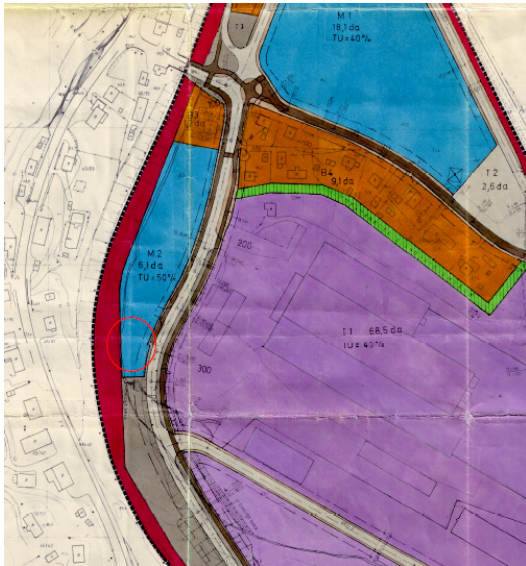
## **PS 59/14 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - påbygg forretningsbygg - gbnr 2/32, Moøya, 7290 Støren - søker Harald Larsen**

### Saksopplysninger

Harald Larsen har på vegne av firmaet Harald Larsen rørlegger AS søkt om dispensasjon fra Reguleringsplan for Moøya, datert 31.05.2009, i brev datert 21.02.2014. Dispensasjonen gjelder utvidelse av firmaets nåværende lager/verksted på eiendommen gnr: 2 bnr: 32. Det tas sikte på å bygge et kombinert bolig- og forretningsformål, hvor første etasje skal benyttes til lager/verksted, og andre etasje skal deles inn i 6 hybler rettet mot bedriften Norsk Kylling.

Arealet er regulert til formålene forretning- og kontor. Kombinert bolig- og forretningsformål inngår ikke i dette formålet. Det må derfor søkes om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.





**Figur 1** Viser utdrag fra gjeldende reguleringsplan for Moøya fra 1989. Blå farge viser område for forretning og kontor. Lilla farge viser område for industri. Omsøkt parsell er markert med rød sammenhengende sirkel.

### Søknadens innhold

Søknaden begrunnes med at det er ønskelig å etablere et bedre boligtilbud for ansatte ved bedriften Norsk kylling AS.

Nabovarsel er utsendt og kvittert med påfølgende merknader.

Rådmannen har opplyst søkeren om at tiltaket ikke kan behandles som en dispensasjon, men vil kreve en planendring. Tiltakshaver har likevel ønsket å få saken sin frem som dispensasjon.

### Merknader til nabovarsel

*Jernbaneverket i brev datert 13.01.2014 – Eier av gnr: 4011 bnr: 25*

Ved dispensasjon etter jernbanelovens § 10 er det en hovedregel at det ikke dispenseres for bygging nærmere enn 20 meter. Bygget blir liggende 13-16 meter fra nærmeste spors midtlinje, og 0-2 meter fra eiendomsgrensen. Det gis ikke tillatelse etter jernbaneloven § 10 for det omsøkte tiltaket.

*Statens vegvesen i brev datert 17-12-2013 – Eier av gnr: 1630 bnr:2*

Det må foreligge en dispensasjon fra gjeldende plan før tiltaket vurderes opp mot trafikksikkerheten til myke trafikanter og avkjørselsproblematikken til Fv630.

### *Eiendom – og kommunalteknikk*

Bygget er etablert over en gammel pumpeledning for kloakk. Tilbygget vil fortsette denne nedbyggingen. Det vil ikke være gunstig at denne bygges ned ytterligere. Ledningen må derfor flyttes før utvidelsen kan tillates. Det går en overvannsledning inntil vegen i øst. Det kan være et alternativ å legge disse i samme løp.

Det opplyses for øvrig om at dette er en muntlig tilbakemelding. Ved en eventuell høring vil dette bli oversendt skriftlig.

### Andre opplysninger

Parsellen er i Reguleringsplan for Moøya, datert 31.05.2009, regulert til forretning og kontorområde (M2), hvor det tillates forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.

### **Vurdering**

Plan- og bygningslovens § 19-2 sier følgende om adgangen til å innvilge dispensasjon:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Det omsøkte tiltaket legger opp til et kombinert formål med forretning og boligbebyggelse i et område som ligger i umiddelbar nærhet til industri, jernbane og Fv630. Med bakgrunn i beliggenheten er Rådmannen derfor betenkt over den ønskede plasseringen av boligformålet. Selv om det er snakk om 6 hybler og ikke leiligheter, vil bostandarden være såpass kraftig redusert i forhold til støy og vibrasjoner fra jernbanen, at det vurderes til ikke å være beboelig. Det vil være imot et av hovedprinsippene i ny Kommunedelplan for Støren, hvor det er forsøkt å etablere klare skiller mellom industri/næring og boligbebyggelse. I tillegg vil det omsøkte tiltaket ha et såpass stort omfang at det vil kreves en reguleringsendring fremfor en dispensasjon. Rådmannen er innforstått med at ansatte ved Norsk kylling trenger en plass å bo, og at det er en generell etterspørsel på boliger i Støren. Rådmannen holder imidlertid fast på at dette ikke er et område som er godt nok egnet i forhold til boligbebyggelse.

Når det kommer til utvidelse av selve lageret/verkstedet, så er dette i tråd med reguleringsformålet i gjeldende plan. Jernbaneverket har imidlertid ikke gitt dispensasjon for bygging innenfor 30-metersonen fra nærmeste spormidt. Siden Jernbaneverket er sektormyndighet i saken, samtidig som at de er nærmeste nabo, og har uttalt seg negativt, kan ikke Kommunen dispensere på tvers av deres bestemmelser.

Tiltaket er vurdert til ikke å måtte sendes på høring.

Med bakgrunn i dette foreligger det ikke hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 til å dispensere det omsøkte tiltaket.

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Midtre Gauldal kommune søknad om dispensasjon. Avslaget begrunnes med at en sektormyndighet har uttalt seg negativt til utvidelsen, og at området ikke egner seg til boligformål. I tillegg krever et slikt tiltak omregulering av eksisterende plan.

### **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 04.04.2014**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Midtre Gauldal kommune søknad om dispensasjon. Avslaget begrunnes med at en sektormyndighet har uttalt seg negativt til utvidelsen, og at området ikke egner seg til boligformål. I tillegg krever et slikt tiltak omregulering av eksisterende plan.

## **PS 60/14 Klage på vedtak - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gbnr 5/1 til boligeiendommen gbnr 5/17**

Eiendommen gbnr 5/17 har per i dag et areal på i overkant av 0,5 da. Dersom det gis dispensasjon for fradeling av hele det omsøkte arealet vil boligeiendommen få et areal på nær 1,4 daa. Rådmannen er av den oppfatning at dette er i overkant stort i et så vidt sentrumsnært område.

Til tross for at sektormyndighetene har uttalt seg positivt til fradelingen, kan kommunen som planmyndighet gå imot på bakgrunn av vurderinger av overordnet arealbruk og effektiv arealutnyttelse. Kommunedelplan for Støren ligger ute til høring i disse dager. Det er ikke ønskelig med boligutvikling i dette området. I gjeldende kommunedelplan er arealet også avsatt til LNF. Det at et areal ikke har vært benyttet til jordbruksformål de senere årene kan ikke i seg selv berettige en omdisponering til boligformål.

Rådmannen kan ikke se at det er framsatt opplysninger i klagen som skulle tilsi at vedtaket i NPM-sak 22/14 bør endres. Rådmannen innstiller derfor på å avvise klagen.

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltingsloven § 28 avviser Midtre Gauldal kommune klage fra eier av gbnr 5/1 slik den er framsatt i brev datert 3/3-14.

Vedtaket begrunnes med at det arealet det er gitt dispensasjon for omtrent tilsvarer det areal som eier av eiendommen gbnr 5/17 har solgt til naboeiendommen gbnr 5/14, samtidig som arealet det er gitt dispensasjon for i NPM-sak 22/14 er tilstrekkelig for ordinær biloppstilling på boligtomt.

Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

### **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 04.04.2014**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltingsloven § 28 avviser Midtre Gauldal kommune klage fra eier av gbnr 5/1 slik den er framsatt i brev datert 3/3-14.

Vedtaket begrunnes med at det arealet det er gitt dispensasjon for omtrent tilsvarer det areal som eier av eiendommen gbnr 5/17 har solgt til naboeiendommen gbnr 5/14, samtidig som arealet det er gitt dispensasjon for i NPM-sak 22/14 er tilstrekkelig for ordinær biloppstilling på boligtomt.

Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

## **PS 61/14 Klage på vedtak i sak PS122/13 - avslag på søknad om dispensasjon for bygging i LNF-område - bygging av naust - gbnr 26/1 Røsbjørgen ved Samsjøen**

### **Saksopplysninger**

Anne K. Wibe Guttormsen klager i brev datert 03.12.2013 på NPM-utvalgets vedtak i sak 122/13, datert 10.11.2013. Klagen gjelder avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av båtnaust i den nordvestlige delen av Samsjøen.

Området er i Kommuneplanens arealdel regulert til LNF-formål, hvor det forbys tiltak som ikke regnet som landbruk, natur- eller friluftsmål. Båtnaust regnes ikke som LNF-formål. I tillegg søkes dette bygd innenfor 100-metersbeltet ved Samsjøen, hvor det generelt forbys slike inngrep. Det omsøkte tiltaket må derfor dispenseres fra Kommuneplanens arealdel og 100-metersbeltet etter plan- og bygningslovens § 19-2.

I sak 122/13 ble det vedtatt ikke å gi dispensasjon fra 100-metersbeltet med bakgrunn i at det allerede var bygd tre naust på relativt kort tid i området fra før (perioden 2012-2013). Den samlede belastningen ble derfor vurdert til å nærme seg et uønsket nivå, og søknaden ble avslått med følgende begrunnelse: «(...) at summen av tiltaket ikke er forenlig med plan- og bygningslovens § 1-8, første ledd: I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

### Juridisk utgangspunkt

Plan- og bygningslovens § 1-9 gir adgang til å klage på vedtak fattet i medhold av denne loven. Forvaltningsloven gjelder for klagebehandlingen. Anne K. Wibe Guttormsen er part i saken og har dermed rettslig klageinteresse. Klagen er også fremsatt rettidig.

### Klagens innhold

I klagen, datert 03.12.2013, vektlegges flere momenter som antyder urimelig forskjellsbehandling. Det vises til klagen i sin helhet.

- Det er åpnet for naustbygging i området fra før.
- Hun er den siste av totalt fire søkere som ønsker å bygge naust i området.
- Begrunnelsen er den samme som i sak 13/1882, hvor det ble tillatt to nye naust i samme område. «Beskytting av eiendeler mot hærverk, tyveri og naturkrefter (...)».
- LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt. «De to godkjente søknadene (sak 13/1882) er identiske med min søknad og vi samarbeidet i søknadsprosessen for at naustene skulle omsøkes med minst mulig påvirkning av natur, friluftsliv og kulturmiljø i området ved at de sammen med Bjørn Aunøyens (sak 12/2959) naust skulle danne en helhetlig rekke av godt bygde, sidestilte og like naust (...)».
- Tiltaket privatiserer ikke strandsonen. «Min søknad legger til grunn at strandsonen forblir uberørt (...) Alle de 4 naustene i det angitte området i søknaden bygges på rekke inn i den

bratte «myrskrenten» bak strandsonen og vil i så tilfelle heller ikke utgjøre noen negativ estetisk naturbelastning (...).

### **Vurdering**

Saksbehandling, delegert eller politisk, skal være så godt opplyst som mulig, slik at vedtak som fattes gir trygghet, sikkerhet og forutsigbarhet for den enkelte som vedtaket retter seg mot og andre parter som blir berørt av tiltaket. I en klagebehandling er det et prinsipp at det må foreligge saksbehandlingsfeil, feil rettsanvendelse og/ eller at det er framkommet nye opplysninger som kan bidra til at vedtaket må omgjøres eller oppheves.

Det vises til tre andre saker som tillater bygging av naust i samme område, og som har skapt presedens slik at hun påberoper seg likebehandling. Rådmannen har forståelse for at klageren mener at hun blir forskjellsbehandlet fordi hennes type søknad er identisk med tidligere dispensasjoner. Det er likevel ikke slik at en har krav på samme type behandling, når Kommunen innser at en uheldig utvikling eller summen av tidligere vedtak ikke kan fortsette. Kommunen har full anledning på et gitt tidspunkt å være mer restriktiv eller stoppe en uheldig praksis.

Det er ikke slik at naustet privatiserer mindre selv om det plasseres bak det som oppfattes som strandsonen. Naust, inkludert hytter, kan privatisere strandsonen selv om de ligger relativt langt fra. Det er dette 100-metersonen skal forhindre.

I klagen kommer det også fram at Guttormsen og tidligere søkere har inngått et samarbeid om å bygge naustene i en rekke på fire, slik at LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Grunneier var en av de samarbeidende partene. Rådmannen er positiv til at det er forsøkt å ta hensyn til LNF-formålet, og kan se seg enig i at LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Rådmannen er imidlertid kritisk til at det legges opp til en gradvis utvikling gjennom dispensasjoner. Grunneier burde heller lagt frem en dispensasjonssøknad for fire naust, fremfor fire dispensasjoner. Dispensasjoner skal i utgangspunktet kun benyttes ved enkeltsaker, og plan- og bygningsloven er tydelig på at tiltak som potensielt vil medføre fare for presedens skal avslås og påkrevne en detaljregulering. Dersom dette hadde vært kjent for Rådmannen fra starten, ville det ha blitt stilt krav om detaljregulering allerede da. Det er ingen garanti for at dette tilfellet er det siste i rekken. Det er flere hytter i området som per i dag ikke har etablert naust i området, og en og det er fare for en negativ utvikling mot sørøst i framtiden.

### **Nye opplysninger**

Rådmannen vurderer opplysningene som er kommet inn i klagen til å ikke være vesentlige nok til at det skulle åpne for et annet vedtak, som dermed vil bygge ned strandsonen.

### **Rettsanvendelse**

Rådmannen vurderer rettsanvendelsen som god nok.

### **Saksbehandlingsfeil**

Rådmannen har ikke registrert noen saksbehandlingsfeil.

### **Rådmannens innstilling**

I medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 tas klagen slik den er framsatt av Anne K. Wibe Guttormsen, datert 03.12.2013 ikke til følge. Vedtaket begrunnes med at de fremsatte nye opplysningene ikke endrer kommunens oppfatning og begrunnelse i dispensasjonssaken.

Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til endelig behandling.

## **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 04.04.2014**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

I medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 tas klagen slik den er framsatt av Anne K. Wibe Guttormsen, datert 03.12.2013 ikke til følge. Vedtaket begrunnes med at de fremsatte nye opplysningene ikke endrer kommunens oppfatning og begrunnelse i dispensasjonssaken.

Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til endelig behandling.

## **PS 62/14 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1, 7290 Støren - søker Eivind Dragset**

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Midtre Gauldal kommune søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca 1 daa til boligformål på eiendommen gbnr 50/1.

Vedtaket begrunnes med at kommunen ihht samordningsplikten ikke kan innstille positivt der en sektormyndighet har innstilt negativt, og området er heller ikke avsatt til LNF med tillatt spredt boligbygging.

## **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 04.04.2014**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Midtre Gauldal kommune søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca 1 daa til boligformål på eiendommen gbnr 50/1.

Vedtaket begrunnes med at kommunen ihht samordningsplikten ikke kan innstille positivt der en sektormyndighet har innstilt negativt, og området er heller ikke avsatt til LNF med tillatt spredt boligbygging.