

## Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2013/1242-13	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Rannveig Singaas

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

Dokumenter i saken:

- |    |   |  |                                   |
|----|---|--|-----------------------------------|
| 1  | I | Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1, 7290 Støren - søker Eivind Dragset  | Eivind Dragset                    |
| 2  | N | Anmodning om landbruksfaglig uttalelse - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1, 7290 Støren - søker Eivind Dragset | Aril Røttum                       |
| 3  | I | Vedrørende søknad om endret bruk av avkjørsel på gbnr 50/1 på Nerøyen i Midtre Gauldal kommune   | Statens vegvesen - Region midt    |
| 4  | S | Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1, 7290 Støren - søker Eivind Dragset  |                                   |
| 5  | X | Særutskrift - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1, 7290 Støren - søker Eivind Dragset                            |                                   |
| 6  | U | Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1, 7290 Støren - søker Eivind Dragset  | Statens vegvesen, Region Midt     |
| 7  | U | Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1, 7290 Støren - søker Eivind Dragset  | Eivind Dragset                    |
| 8  | U | Anmodning om uttalelse - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1, 7290 Støren - søker Eivind Dragset                 | Sør-Trøndelag fylkeskommune m.fl. |
| 9  | I | Begrunnelse - søknad   | Eivind Dragset                    |
| 10 | X | Oversiktskart - markslag   |                                   |
| 11 | I | Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av  | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag      |

- boligtomt - gbnr 50/1
- 12 I Uttalelse - søknad om dispensasjon fra Statens vegvesen - Region midt  
kommuneplanens arealdel - fradeling av  
boligtomt - gbnr 50/1 - søker Eivind Dragset
- 13 S Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens  
arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1,  
7290 Støren - søker Eivind Dragset
- 14 X Flyfoto

#### Vedlegg

- 1 Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1
- 2 Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1 - søker Eivind Dragset
- 3 Vedtak i klagesak - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt - Midtre Gauldal 50/1 - kommunens vedtak oppheves
- 4 Oversiktskart - markslag
- 5 Flyfoto
- 6 Begrunnelse - søknad

### Saksopplysninger

Eivind Dragset søkte våren 2013 om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca 1 daa til boligformål på eiendommen gbnr 50/1, Nerøien, ca 3 km sør for Støren sentrum.

Saken var til behandling i NPM-utvalget i fjor, sak 53/13 den 18.6.13. Statens vegvesen hadde på forhånd gitt en generell uttalelse der det ble informert om etatens restriktive holdning til å gi avkjørselstillatelse fra veier med stor trafikkmengde og høy skaderisiko. Mot rådmannens innstilling ga NPM-utvalget dispensasjon som omsøkt. Vedtaket ble siden påklaget av Statens vegvesen. Utvalget fikk deretter saken til fornyet behandling og valgte i sak 95/13 den 26.8.13 å stå ved det opprinnelige dispensasjonsvedtaket, og saken ble oversendt til fylkesmannen.

#### *Fylkesmannens klagesaksbehandling:*

Fylkesmannen opphevet i brev av 11.11.13 kommunens vedtak på bakgrunn av rettsanvendelsesfeil og saksbehandlingsfeil. Fylkesmannen returnerte saken til kommunen for ny behandling.

Fylkesmannen peker på følgende i sin vurdering av kommunens behandling av saken:

- Høringen var mangelfull
- Søknaden var ufullstendig/ubegrunnet fra søkers side
- Det pekes på at en negativ uttalelse fra en sektormyndighet skjerper kravene til begrunnelse dersom det fattes et dispensasjonsvedtak i favør av søker. Fylkesmannen mener vedtaket kommunen har fattet i saken er utilstrekkelig begrunnet

(Fylkesmannens klagevurdering ligger vedlagt saken i sin helhet)

#### *Ny dispensasjonsbehandling*

Saken har nå vært på høring og tiltakshaver har kommet med ny begrunnet dispensasjonssøknad. Saken legges fram for utvalget for ny dispensasjonsbehandling i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Søker begrunner søknaden om dispensasjon slik:

- De som har spurt om tomt er innvandrere fra Litauen, og har leid hus i grenda i 2-3 år. De trives godt, og har blitt godt integrert i miljøet her. De ønsker å bygge eget hus i grenda.
- De ønsker i utgangspunktet ikke å bygge i et byggefelt i sentrum, da de er vant med "rom" rundt seg
- Det er viktig at grenda vår styrkes med nyetableringer av unge folk.
- Kommunen har i sin arealplan nedfelt at hele kommunen skal tas i bruk, og at spredt boligbygging er ønskelig for å opprettholde bosettingen i kommunen. Denne søknaden vil nettopp være med på å oppfylle dette ønsket

#### *Omsøkt område:*

Det omsøkte arealet er avsatt til LNF sone 1 i kommuneplanens arealdel og ligger i et område klassifisert som skog av høy bonitet i kommunens kartbase.

Det er flere boliger i området, den nyeste er fra slutten av 1990-tallet.

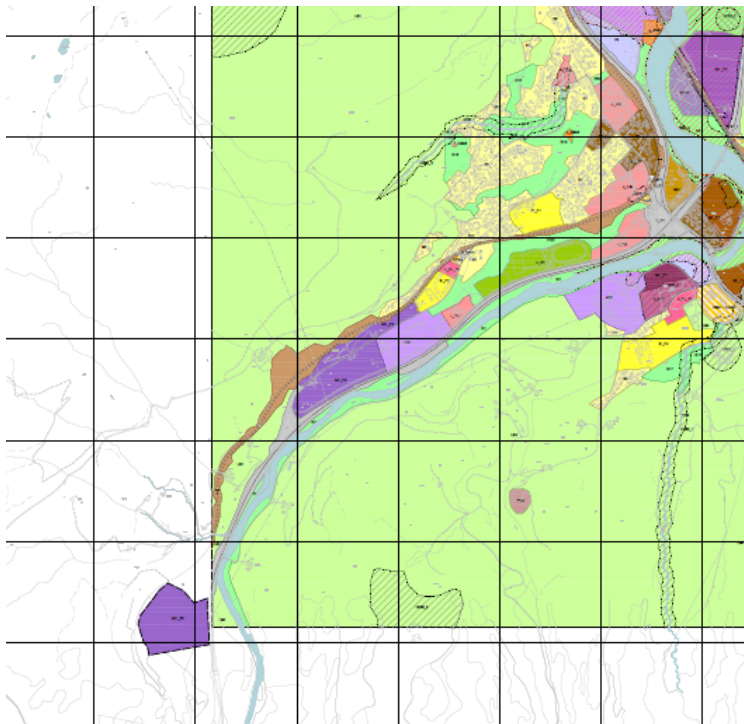


Fig. 1: Utsnitt fra forslag til kommunedelplan for Støren. Omsøkt boligtomt ligger litt sørøst for det nederste lilla næringsområdet

Det presiseres at arbeidet med revisjon av kommunedelplan for Støren ikke er avsluttet. Denne planen er dermed ikke juridisk bindende for kommunale vedtak.

#### *Merknader til dispensasjonssøknaden*

Statens vegvesen:

Vegvesenet er av den oppfatning at en dispensasjon til boligbygging i dette området er i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportutvikling. Statens vegvesen varsler at de vil påklage vedtaket dersom kommunen innvilger dispensasjon.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Fylkesmannen slutter seg til kommunens landbruksfaglige vurdering og har ingen innvendinger mot tiltaket. Fylkesmannen minner ellers om at saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i Naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

(Merknadene ligger vedlagt saken i sin helhet.)

## Vurdering

### *Lovhjemmel*

Plan- og bygningsloven sier dette i § 19-2 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. (...)”*

Å innvilge dispensasjon fra overordnet plan i dette tilfellet forutsetter at de hensyn som ligger til grunn for LNF-formålet eller i lovens formålsbestemmelse ikke blir skadelidende, samtidig som det vil være klare fordeler ved at dispensasjon innvilges.

### *LNF-formålet*

Skog- og landbruksmyndigheten har uttalt seg positivt til søknaden. Det er heller ingen kjente natur- eller kulturminneverdier på det omsøkte arealet i følge DNs natur- og kulturminnebase og kommunens viltkartlegging. Friluftslivsinteresser er ikke relevant på det omsøkte arealet.

### *Naturmangfoldloven*

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12:

§ 8 *Kunnskapsgrunnlaget* vurderes som godt nok

§ 9 *Føre-var-prinsippet* – i og med at kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok anses føre-var-prinsippet som irrelevant

§ 10 *Samlet belastning* ikke relevant

§ 11 *Kostnader ved miljøforringelse* ikke relevant

§ 12 *Miljøforsvarlige teknikker* ikke relevant

### *Forholdet til overordnet plan*

Rådmannen vurderer at det omsøkte tiltaket ikke tilsidesetter hensyn bak LNF-formålet i området nevneverdig. Det er imidlertid sånn at dispensasjonsbestemmelsen også pålegger kommunen å vurdere om et tiltak tilsidesetter hensynene i lovens **formålsbestemmelse** i plan- og bygningslovens § 1-1:

*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*

*Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*

*(...) Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*

*(...).*

Forslag til kommunedelplan for Støren er ute til høring i disse dager. Det omsøkte arealet ligger ikke i et område som er tenkt videreutviklet med boligutbygging. Å gå inn for enkeltfradelinger ved dispensasjon i et område så vidt nært Støren sentrum (som har områder avsatt til bolig) kan oppfattes å undergrave den overordnede planleggingen. Tiltakshaver begrunner riktignok sin søknad om dispensasjon med at kommunen ønsker spredt boligbygging for å opprettholde bosettingen i kommunen. Det er riktig at kommunen har en overordnet målsetting om å legge til

rette for bosetting i alle deler av kommunen (nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel). Det er åpenbart svært positivt at unge mennesker vil etablere seg i kommunen. Dette kan imidlertid ikke bety at det er fritt fram for enkeltfradelinger overalt, og særlig ikke i et så vidt sentrumsnært område der den overordnede arealbruken for framtida nettopp fastsettes i disse dager. Rådmannen vurderer at innvilgning av dispensasjon for fradeling av boligtomt i det omsøkte området nå når overordnede arealdisponeringer gjøres i området, strider mot plan- og bygningslovens formålsbestemmelse som pålegger kommunen langsiktighet og forutsigbarhet. Det er ikke tilfelle at kommunen imøteser spredt boligbygging hvor som helst. Kommunen har tatt konkret stilling til hvilke områder det er ønskelig med spredt boligbebyggelse, og dette er kartfestet i kommuneplanens arealdel. Det omsøkte området er ikke avsatt til LNF med tillatt spredt boligbygging.

Tiltakshaver uttrykker også at Statens vegvesen på sikt har planer om ny avkjørsel fra E6 ved Nerøien, og at det er ventet at bebyggelsen på Nerøien skal benytte denne (muntlig meddelt rådmannen). Rådmannen vil bemerke at realisering av en slik avkjørsel kanskje ligger år fram i tid og muligens ikke blir realisert i det hele tatt, og at dette uansett ikke kan begrunne en dispensasjons-/fradelingstillatelse.

### *Konklusjon*

Rådmannen ser at LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for fradeling av 1 daa til boligtomt i det omsøkte området. Det faktum at Statens vegvesen på det sterkeste fraråder kommunen å innvilge dispensasjon til fradeling av en enkelt boligtomt i området, fordi tiltaket vurderes som et brudd på rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportutvikling, gjør at det skal foreligge svært gode grunner for å innstille positivt på fradeling. Etter rådmannens skjønn er det ikke framsatt særlige begrunnelser som skulle tilsi at dispensasjon fra overordnet plan bør innvilges i denne saken. Rådmannen konkluderer videre med at essensen i denne saken er at kommunen bør være tro mot den overordnede arealdisponeringen som utarbeides for Støren og omegn i disse dager, fordi dette skaper forutsigbarhet og tillit til kommunale planprosesser.

### **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.