

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2014/414-4	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Håvard Kvernmo

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - påbygg forretningsbygg - gbnr 2/32, Moøya, 7290 Støren - søker Harald Larsen

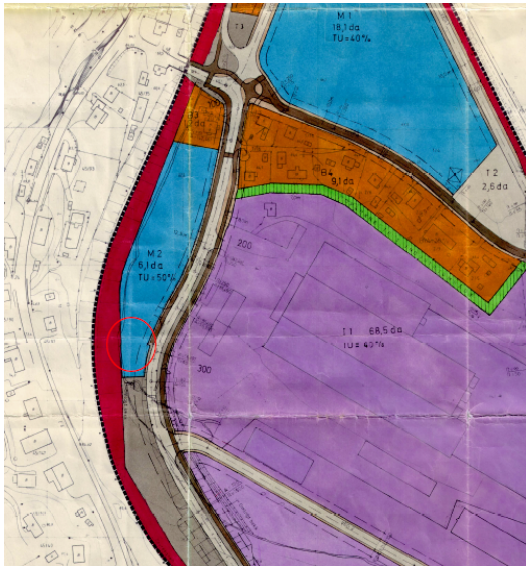
Dokumenter i saken:

- 1 I Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - påbygg forretningsbygg - Harald Larsen
gbnr 2/32, Moøya, 7290 Støren - søker Harald Larsen
- 2 I Skriftlig begrunnelse - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - Harald Larsen
påbygg - gbnr 2/32
- 3 U Foreløpig svarbrev: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - Harald Larsen
påbygg forretningsbygg - gbnr 2/32, Moøya, 7290 Støren - søker Harald
Larsen
- 4 S 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 spormid. 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.