

## Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2014/938-3	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Håvard Kvernmo

### Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for gnr/bnr 263/4 og 6 – Etablering av ny fritidsboligtomt i Forddalen - Fortsettelse av sak 103/13.

Dokumenter i saken:

- 1 I Uttalelse - Søknad om dispensasjon - gbnr 263/4 Singsås Sametinget  
- Fradeling av hyttetomt - Midtre Gauldal kommune
- 2 I Uttalelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Fylkesmannen i Sør-Trøndelag  
fradeling av hyttetomt – Midtre Gauldal 263/4
- 3 S Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for

### Saksopplysninger

#### Bakgrunn

Kari Sanderud har søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for eiendommen gnr/bnr 263/4, "bebyggelsesplan for eiendommen gnr/ bnr 263/4, 6". Dispensasjonen gjelder etablering av en ny fritidsboligtomt i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse ved Kistskarven i Forddalen.

Saken er en videreføring av NPM-utvalgets sak PS 103/13 fra møte den 23.09.2013.

Det vises i sin helhet til vedlagt særutskrift fra møtet den 23.09.2013.

Utvalget vedtok i møtet å avslå søknad om dispensasjon med bakgrunn i at søker måtte sende inn en ny og oppdatert søknad.

Sanderud har ettersendt ny og oppdatert søknad i brev datert 21.10.2013.

Brevet ble mottatt av Kommunen den 21.01.2014.

#### Begrunnelse

Sanderud begrunner tiltaket med følgende punkt:

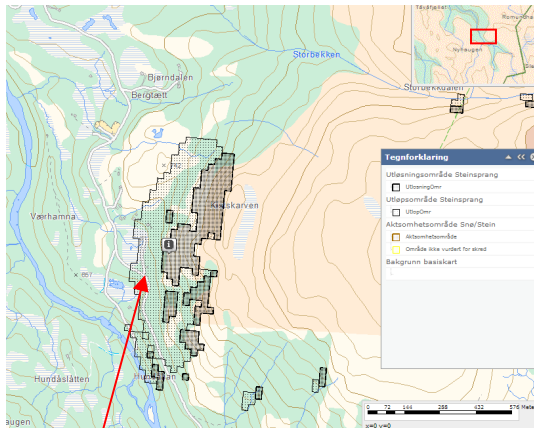
- Den opprinnelige tomten gnr/bnr 263/48 ligger utsatt til mtp. ras. Det vises til hendelser med steinsprang fra fjellet like ovenfor tomten.

Søknaden innfrir de kravene som stilles i plan- og bygningslovens § 19-1.

### Andre opplysninger

Skredkart fra NGU bekrefter at det omsøkte området er skredutsatt ift. stein- og snøskred.

Ønsket fritidsboligtomt vil ligge 20 meter vest for gnr/bnr 263/48, dvs. innenfor anvist utløpsområde for stein- og snøskred.



**Figur 3:** Viser utdrag fra NGUs skredatlas. Mørk skravur viser utløsningsområde for snø og steinras. Lys skravur viser utløpsområdet. Rød pil markerer ny og eksisterende tomts beliggenhet i terrenget.

### Høring

Saken ble sendt på høring til berørte sektormyndigheter den 05.03.2014.

Følgende merknader er kommet inn i løpet av høringsperioden:

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev datert 31.03.2014:*

- Ingen merknader.
- Fylkesmannen har også lagt ved uttalelse på vegne av Sør-Trøndelag Fylkeskommune. Fylkeskommunen har ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

*Sametinget i brev datert 13.03.2014:*

- Ingen merknader.
- Viser til den generelle aktomshetsplikten i Kulturminnelovens §§ 3, 4, 6 og 8.

Kommunen har i tillegg vært i kontakt med NVE ifm. skredfaren i området. NVE viser til Kommunens ansvar for sikkerhet ved planlegging av ny fritids, bolig- og ervervsbebyggelse, og at skredutsatte områder må unngås. De presiserer ytterligere at det skal ligge en fagkyndig rapport som friskmelder området, dersom Midtre Gauldal kommune velger å innvilge dispensasjon for en ny fritidsboligtomt.

### Vurdering av dispensasjonssøknader:

I henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 19 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av Plan- og bygningsloven.

Pbl. § 19-1 krever at søknaden skal inneholde:

- Skriftlig begrunnet søknad
- Situasjonsskart (Nåværende og fremtidig)
- Kvittert nabovarsel.

Kommunens dispensasjonsadgang er imidlertid ikke ubegrenset. PBL § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at terskelen for å gi dispensasjon skal være høy. Dette bekreftes i bestemmelsen forarbeider i Ot.prp. nr. 32 s.207-208), hvor det uttales at det ikke skal være noen kurant sak å få dispensasjon. Det vises til at planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og at disse omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk, vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsverktøy.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

## **Vurdering**

### Skredfare

Det går frem av søknaden, datert 21.10.2013, at gnr/bnr 263/48 ligger innenfor et område som betegnes som utløpsområde for stein- og snøskred. Rådmannen viser til at sikkerhetsmessige hensyn er noe som skal tas på alvor, og at slike forhold vil veie tungt ved vurdering av en dispensasjon.

Rådmannen registrerer derimot at omsøkt tilleggstomt ligger 20 meter øst for gnr/bnr 263/48. I følge NGUs skredkart vil også denne tomten komme innenfor utløpsområdet for stein- og snøskred. Omsøkt plassering kommer derfor ikke fram som en trygg plassering sammenlignet med gnr/bnr 263/48. Å fradele slik det er omsøkt her betraktes derfor av Rådmannen som en forverring av dagens situasjon, noe som bør unngås.

NGUs skredkart er imidlertid grovmasket og baserer seg ofte på terrengets helningsgrad. Realiteten vil dermed ikke gjenspeiles i like stor grad på et slikt detaljert nivå. I slike saker hvor detaljnivået er stort, vil det derfor være hensiktsmessig at skredforholdene undersøkes nærmere av en fagkyndig person, slik at man får avklart hvorvidt omsøkt tilleggstomt er skredutsatt eller ikke. En slik rapport vil være avgjørende for at dispensasjon skal kunne gis eller ikke.

### Endring av gjeldende reguleringsplan

I Rådmannens tidligere vurdering ble endring av gjeldende plan anbefalt fremfor fradeling gjennom dispensasjon. Denne vurderingen opprettholdes. Grunnlaget for å kreve reguleringsendring vil være større nå mtp. at store deler av planområdet er påvist som skredutsatt. En grundigere undersøkelse av området bør omfatte hele området og samtidig inkludere den resterende fritidsbebyggelsen slik at man får et større bilde av situasjonen.

### Landskap

Rådmannen viser til sin tidligere vurdering av saken.

## **Vurdering etter Naturmangfoldloven**

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

§ 9 – Før-var-prinsippet anses som lite relevant i denne saken.

§ 10 – Den samlede belastningen vil ikke bli større.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og metoder skal benyttes ved gjennomføring av tiltaket.

### **Konklusjon**

Rådmannen opprettholder sin tidligere vurdering av saken og fraråder dispensering fra gjeldende reguleringsplan. Forholdene som kommer frem av den oppdaterte søknaden vurderes ikke til å gi flere fordeler enn ulemper.

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Midtre Gauldal kommune søknad om dispensasjon for etablering av ny fritidsboligtomt på eiendommen gnr/bnr 263/4.

Avslaget begrunnes med følgende punkt:

- Omsøkt tiltak krever endring av gjeldende reguleringsplan.
- Omsøkt areal ligger eksponert ift. landskapsmessige hensyn.
- Omsøkt areal ligger utsatt til mtp. stein- og snøskred.
- Det må utarbeides en fagkyndig rapport som friskmelder omsøkt tilleggstomt før dispensasjon kan gis.