

**Saksframlegg**

Arkivnr. 142	Saksnr. 2014/2399-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Håvard Kvernmo

**Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til boligformål på eiendommen gbnr 215/1, tiltakshaver Ingebrigt Tormod Huus**

Dokumenter i saken:

- 1 I Begrunnelse for søknad
- 2 S Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til boligformål på eiendommen gbnr 215/1, tiltakshaver Ingebrigt Tormod Huus

[grete.presthus@gauldalen.no](mailto:grete.presthus@gauldalen.no)

## Saksopplysninger

Det vises til søknad datert 24.04.2014.

### Bakgrunn:

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplan for Kotsøy om fradeling av en eneboligtomt på eiendommen gnr/bnr 215/1.

*Grunneier:* Ingebrigt Tormod Huus, Kotsøy.

*Kjøper:* Daigo og Ivo Bondars.

*Adkomst:* Grendaveg til Kot. Utvidet bruk av Fv. Kotsøy – Rød.

*Vann:* Privat vannverk.

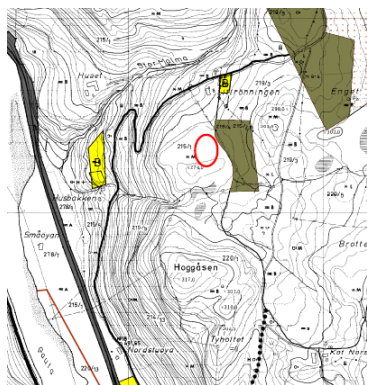
*Kloakk:* Privat enkeltanlegg/fellesanlegg.

*Nabovarsel:* Sendt – Ingen merknader mottatt innenfor fristen.

Bakgrunn for dispensasjonen er at boligformålet ikke er i tråd med overordnet plan, da området er regulert til LNF-formål. Det kreves derfor dispensasjon fra overordnet plan før bygging kan tillates.

### Beliggenhet/dagens situasjon:

Tomten blir liggende i tilknytning til en eksisterende gruppebebyggelse ved Lillerønningen i Kotsøy, ca 200 meter fra Fv 601.



**Figur 1:** Viser utdrag fra kommunedelplan for Kotsøy. Omsøkt plassering er vist med rød sammenhengende sirkel.

### Høring:

Saken ble sendt på høring den 02.07.2014.

Følgende merknader er kommet inn i løpet av høringsperioden:

#### *Landbruk:*

Ingen merknad.

#### *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev datert 22.08.2014*

Minner om den generelle aktsomhetsplikten i § 8 i kulturminneloven, samt at tiltaket må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldslovens §§ 8-12.

Ingen merknader til tiltaket for øvrig.

#### *Statens vegvesen i brev datert 05.08.2014*

En fradeling vil i dette tilfellet være uheldig av hensyn til trafikksikkerhet.

Statens vegvesen konkluderer likevel med at det gis tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 601, til fradelt boligtomt.

## Vurdering

Rådmannen har i utgangspunktet ingen merknader til ønsket plassering av tomten. Dette forutsetter at den tekniske infrastrukturen går i orden. Før endelig godkjenning kan finne sted må det dokumenteres at vannforsyningen er tilfredsstillende og at bunnen er slik at kloakkutslippet kan aksepteres. Kloakkutslippet er betinget av at jordbunnen i infiltrasjonsområdet har tilfredsstillende kvalitet. Ved en eventuell dispensasjon bør dette tas med i vedtaket.

Rådmannen vil imidlertid anbefale at det utarbeides en reguleringsplan for hele området, fremfor at det gis en dispensasjon, slik at man får en helhetlig vurdering av utbyggingen. Gruppebebyggelsen består i dag av tre boliger som ligger delvis innenfor et område avsatt til spredt boligbebyggelse. I Kommunedelplanen fra 2001 stilles det krav til at området detaljreguleres før det kan fradeles flere tomter. Den eksisterende bebyggelsen ble fradelt gjennom dispensasjon før kommunedelplanen trådte i kraft. Reguleringskravet vurderes derfor som et resultat av at det har vært fradeling av boligtomter gjennom dispensasjon tidligere.

Gjeldende kommunedelplan er imidlertid utdatert og vil ha behov for en rullering i nærmeste fremtid. I gjeldende plan er det bl.a. lagt opp til utbygging kun på østsiden av tilførselsveien. Omsøkt tomt ønskes plassert på vestsiden. Rådmannen anbefaler at dette området blir tatt med som innspill ved en rullering av eksisterende plan. Rådmannen kan ikke se noen umiddelbare hindringer for at det kan bygges også på denne siden, da det kun berører skogkledd fastmark, og ikke dyrka mark slik det gjør på østsiden. Samtidig vil eksisterende vegetasjon redusere landskapseffekten betydelig. Utviklingen i området er heller ikke å anse som betydelig stor, slik at faren for presedens vurderes som liten. En fradeling vil derfor ikke ha vesentlig negativ effekt for gjeldende plan.

### Vurdering etter naturmangfoldloven:

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

§ 9 – Førre-var-prinsippet anses som ikke relevant i denne saken.

§ 10 – Den samlede belastningen vil ikke bli større.

§ 11 – Det forutsettes at det benyttes miljøvennlige anlegg- og driftsmetoder.

§ 12 – Tiltakshaver dekker kostnader ved miljøføringelse.

### *Konklusjon:*

Tiltaket kan fradeles med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2. Rådmannen vil imidlertid fraråde at det fradeles gjennom dispensasjon og heller tilråde en detaljregulering av området, slik at man får sett på hele området i ett. Rådmannen anbefaler at også vestsiden av området tas med i reguleringsplanen.

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Midtre Gauldal kommune fradeling av ny boligtomt i påvente av en reguleringsplan. I reguleringsplanen anbefales det at området vest for tilførselsveien tas med.