

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2014/2921-10	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Håvard Kvernmo

Søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - gbnr 215/1 - Ingebrigt Tormod Huus

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|----|---|---|------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - gbnr 215/1 - Ingebrigt Tormod Huus | Ingebrigt Tormod Huus |
| 2 | U | Midlertidig svarbrev: Søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - gbnr 215/1 - Ingebrigt Tormod Huus | Ingebrigt Tormod Huus |
| 3 | U | Høringsbrev: Søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - gbnr 215/1 - Ingebrigt Tormod Huus | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 4 | N | Internt høringsbrev: Søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - gbnr 215/1 - Ingebrigt Tormod Huus | Aril Røttum m.fl. |
| 5 | N | Internt høringsbrev: Søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - gbnr 215/1 - Ingebrigt Tormod Huus | Håvard Kvernmo |
| 6 | N | Intern uttalelse skogbruk og vilt-Søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - gbnr 215/1 - Ingebrigt Tormod Huus | Håvard Kvernmo |
| 7 | I | Uttalelse til dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - gbnr 215/1 | Mattilsynet |
| 8 | I | Vedr fradeling - fritidseiendom - gbnr 215/1 - Gauldal kommune | Sametinget |
| 9 | I | Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - Midtre Gauldal 215/1 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 10 | S | Søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom - gbnr 215/1 - Ingebrigt Tormod Huus | |

Bakgrunn

Ingebrigt Tormod Huus har på vegne av Erlend Bogen søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal til fritidseiendommen gnr: 215 bnr: 15. Tilleggsarealet tilhører opprinnelig grunneiendommen gnr: 215 bnr: 1, hvor Huus er tinglyst eier.

Beliggenhet

Området ligger ved Reppvollen, like sør for Storburusjøen.



Figur 1: Viser utdrag fra kart over Midtre Gauldal kommune. Omsøkt område er markert med rød pil.

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

Området fremstår i dag som et stort hytteområde i et relativt åpent landskap, konsentrert i sørenden av Storburusjøen. Området er preget av myr og stedvis skog. I tillegg renner elva Søla forbi den omsøkte eiendommen, fra Storburusjøen og ned til Gaula.

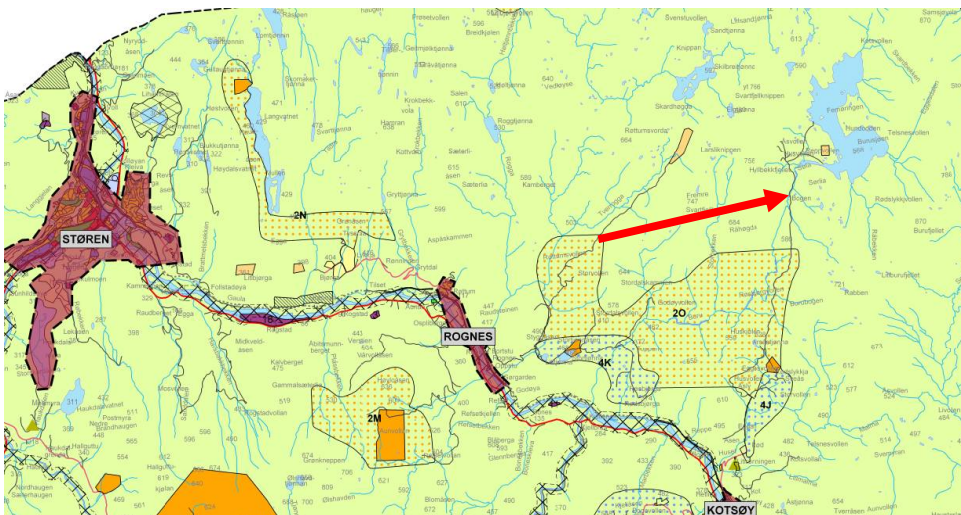
Den omsøkte eiendommen ligger i det som regnes som «starten» av hytteområdet, ved Burubrua og dagens tilførselsvei inn til Storburusjøen. Eiendommens beliggenhet beskrives som relativt sentral i forhold til den omkringliggende fritidsbebyggelsen. Eiendommen er en av to fritidseiendommer lokalisert på denne siden av veien. Nærmeste nabo ligger henholdsvis 120 m. nord og 160 m. sør for eiendommen – jfr. Figur 2.



Figur 2: Viser utdrag fra ortofoto (2010) over området. Rød/rosa firkant markerer eiendomsgransen til den omsøkte eiendommen.

Omsøkt eiendom utgjør i dag et samlet areal på ca. 370m². Eksisterende bygningsmasse består av en fritidsbolig på ca. 52 m². Søker opplyser om at eksisterende anneks/uthus skal rives, men det er ikke registrert et sekundærbygg i matrikkelen eller på ortofoto over området.

Det søkes nå om å utvide eiendommen med ca. 600 m² og samtidig sette opp et nytt uthus/anneks. Størrelsen på annekset er ikke oppgitt, men andre reguleringsplaner i området setter krav om maks 40 m² i grunnflate på sekundærbygg.



Figur 3: Viser utdrag fra kommuneplanens arealdel. Rød pil markerer eiendommens beliggenhet. Grønn farge viser områder avsatt til LNF-sone 1.

Planavklaring

Området er regulert til LNF-sone 1 i kommuneplanens arealdel.

Følgende bestemmelser gjelder for LNF-sone 1:

Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse samt andre søknadspliktige anlegg jf. Pbl § 20-4 nr.2. Unntatt er anlegg som er særskilt markert på arealdelen.

Tiltaket er ikke markert på arealdelen som et særskilt areal.

Eventuelle hensynssoner/temakart

Naturbase

Tiltaket er kontrollert opp mot Miljødirektoratets naturbase. Det er ikke registrert naturforekomster av vesentlig betydning i området.

Kommunens viltkart

Tiltaket er kontrollert opp mot kommunens viltkart.

Eiendommen ligger innenfor et viltområde av regional verdi. Dette beskrives som et meget rikt viltområde. Dette er et leveområde for lirype, og det er konstatert hekking av artene orrfugl, smålom, storlom, jordugle, fjellvåk, dvergfalk og tårnfalk.

Samfunnsikkerhet

Tiltaket er kontrollert opp mot NVEs skredatlas.

Søkers begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

«Eksisterende tomt er for liten og nåværende utbus er i svært dårlig forfatning. Hytteeier ønsker å bygge et nytt utbus med en annekssdel og trenger større tomt for å få plassert bygget hensiktsmessig».

Høring/offentlig ettersyn/nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet. Dette er heller ikke ansett som nødvendig da det er snakk om en enkeltstående eiendom hvor grunneier selv står som ansvarlig søker.

Tiltaket ble sendt på høring med frist for uttalelse den 17.01.2015.

Følgende merknader er kommet innen fristen.

Landbrukskontoret – Midtre Gauldal kommune, i brev datert 22.12.2014:

Ingen merknad.

Skogbruk – Midtre Gauldal kommune, i brev datert 22.12.2014:

Som beskrevet ligger området innenfor viltområde 20 i kommunens viltkart. Siden det er en fradeling i et allerede etablert hytteområde, vil ikke dette ha betydning for viltområdets kvaliteter.

Skogbruket har ingen kommentarer til fradelingen.

Mattilsynet i brev datert 12.01.2015

(...) Mattilsynet har ingen kommentarer til at dispensasjon fra kommunens arealplan blir gitt ut fra forhold knyttet til drikkevannsforsyning. Ingen kjente vannforsyningsystem synes å bli berørt, dog kan det forekomme uttak av drikkevann til fritidsbebyggelse i området.

Vannforsyning til eiendommen løses på annen måte enn innlagt vann fra stedlig kilde.

Sametinget i brev datert 16.01.2015

Sametinget har ikke kjennskap til samiske kulturminner i området og har med det heller ingen merknad til tiltaket.

Det vises til den generelle aktsomhetsplikten knyttet opp mot samiske kulturminner – jf. Kml. §§ 3, 4, 6 og 8. Det vises også til egen uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev datert 19.01.2015

Miljøvern:

Ingen merknader, men støtter den administrative vurderingen av at annekset ikke kan overstige 40m² i grunnflate, i henhold til bestemmelser satt i eksisterende reguleringsplaner i samme område.

Samfunnsikkerhet:

Viser til at området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, og at kommunen må vurdere risikoen tilknyttet utvidelsen. Det vises til eget temakart.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som ut fra de interesser de skal ivareta ikke har merknader til dispensasjonssøknaden.

NVE i brev datert 03.04.2015

NVE har kontrollert tiltaket opp mot skred og flom.

NVE har ingen merknader til tiltaket.

Forutsetninger som må oppfylles for å kunne gi dispensasjon

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. Samt at fordelene med å innvilge dispensasjonen må være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan både gis midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Vurdering

Samfunnsikkerhet: Faremomenter, flom, kvikkleire, skred

Fylkesmannen viser til at området ligger i et aktsomhetsområde for flom og savner i den forbindelse en særskilt vurdering fra kommunen.

Rådmannen kontrollerte tiltaket opp mot temakart for flom både før og etter at saken var sendt på høring. Det faktum at området viser seg å være et aktsomhetsområde for flom er ukjent.

Rådmannen har derfor rådført seg med både NVE og Fylkesmannen etter at høringsperioden ble avsluttet. NVE har friskmeldt området av hensyn til flom. Rådmannen vurderer derfor tiltaket som klarert i forhold til samfunnsikkerhet.

Naturmangfold vurdert etter naturmangfoldloven

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok i saken.

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

§ 10- Den samlede belastningen vil ikke bli større.

§ 11 – Det forutsettes at tiltakshaver dekker kostnadene ved miljøforingelse

§ 12 – Det forutsettes at tiltakshaver benytter seg av miljøvennlige og miljøbesparende anleggs- og driftsmetoder.

Planavklaring og tomtestørrelse

Tiltaket er ikke i tråd med overordnet plan, da det innebærer fradeling av ca. 600 m² av et LNF-område til fritidsformål. LNF-områder er strengt definert i en reguleringsplan. Det skal derfor ikke være gunstig å få dispensasjon fra dette formålet. Rådmannen legger vekt på at fradeling gjennom dispensasjoner på sikt vil være med på å undergrave reguleringsplaner som styringsverktøy. I dette tilfellet vil imidlertid LNF-formålets hensikt ikke bli vesentlig tilsidesatt, da det verken berører naturverdier, fritluftsverdier eller landbruksverdier av vesentlig betydning. Videre er det snakk om fradeling til et eksisterende forhold.

Sammenligner man fradelingen med andre selveiertomter i området er det heller ikke uvanlig med en tomtestørrelse på inntil 1 daa. Rådmannen presiserer samtidig at dette ikke bør overstiges, uten at man har gjort en helhetlig vurdering gjennom en reguleringsplan.

Uthus/anneks

Søknaden sier ingenting om nybyggets utforming. Det er også opplyst om et eksisterende sekundærbygg på tomten. Det står ingenting om dette skal rives eller bevares, kun at det er i dårlig forfatning. Rådmannen anbefaler at det tas utgangspunkt i gjeldende reguleringsplaner rundt om i området for å definere byggets utforming.

Størrelsen på annekset bør ikke overstige den totale størrelsen på hovedbygget – 53m². Det bør stilles tilsvarende krav til sekundærbygg som i andre reguleringsplaner i området – 40 m². Rådmannen forutsetter at anneksets utforming blir mest mulig lik eksisterende bebyggelse. Dette innebærer bl.a. lik takvinkel, farge, takteking og materialvalg som hovedbygget på tomten. Mønehøyden bør ikke overstige høyden på hovedbygget. Rådmannen anbefaler at dette tas inn i vedtaket.

Infrastruktur: Veg, vann og avløp, tilgjengelighet til offentlig tjenesteyting

Søknaden sier ingenting om innlagt vann. Rådmannen forutsetter at det ikke legges opp til innlagt vann.

Ut i fra ovenfor nevnte punkt vurderes fordelene med tiltaket som større enn ulempene, selv om tiltaket ikke er i tråd med overordnet plan. Det er likevel et område som allerede er utbygd i stor grad, selv om det ikke er markert i kommuneplanens arealdel. Rådmannen vurderer hensynet bak overordnet plan som ivaretatt. Det konkluderes med at dispensasjon kan gis.

Konklusjon

Ut i fra ovenfor nevnte punkt kan ikke Rådmannen se at LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket utløser heller ikke krav om reguleringsplan.

Når det kommer til fordelene så er disse hovedsakelig knyttet opp mot personlige forhold. Rådmannen tar ikke stilling til personlige forhold i sin vurdering, men med bakgrunn i at det ikke foreligger vesentlige negative forhold tilknyttet fradelingen, anses fordelene likevel å være større enn ulempene. Det konkluderes derfor med at dispensasjon kan gis.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir Midtre Gauldal kommune dispensasjon for fradeling av tilleggsareal, samt oppføring av nytt anneks på eiendommen gnr: 215 bnr: 15 som omsøkt. Det settes følgende vilkår for dispensasjonen:

- Nytt anneks/uthus skal ikke overstige et samlet areal på 40m².
- Anneks og fritidsbolig skal være mest mulig enhetlig utformet. Dette inkluderer bl.a. lik farge, takvinkel og taktekkingsmaterial som hovedbygget. Mønehøyden bør være lavere, men skal ikke overstige mønehøyden på primærbygget.

