

## Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2015/225-11	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		20.04.2015

Saksbehandler: Håvard Kvernmo

### Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av hyttetomt - gbnr 157/2

#### Dokumenter i saken:

- |    |   |  |                                    |
|----|---|--|------------------------------------|
| 1  | I | Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av hyttetomt - gbnr 157/2 - Olav Edvin Heggvold                       | Olav Edvin Heggvold                |
| 2  | U | Midlertidig svarbrev: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av hyttetomt - gbnr 157/2 - Olav Edvin Heggvold | Olav Edvin Heggvold m.fl.          |
| 3  | N | Internt høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av hyttetomt - gbnr 157/2 - Olav Edvin Heggvold  | Aril Røttum m.fl.                  |
| 4  | U | Høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av hyttetomt - gbnr 157/2 - Olav Edvin Heggvold          | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 5  | N | Internt høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av hyttetomt - gbnr 157/2 - Olav Edvin Heggvold  | Håvard Kvernmo                     |
| 6  | X | Internt høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av hyttetomt - gbnr 157/2 - Olav Edvin Heggvold  | Håvard Kvernmo                     |
| 7  | I | Uttalelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av hyttetomt på eiendommen 157/2 i Midtre Gauldal kommune         | Mattilsynet                        |
| 8  | I | Oppdatert nabovarsel - gbnr 157/2  | Olav Edvin Heggvold                |
| 9  | I | Sametingets uttalelse - fradeling hyttetomt på gbnr 157/2 - Heggvollen i Hauka   | Sametinget                         |
| 10 | I | Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av hyttetomt - Heggvollen - Hauka - Midtre Gauldal - 157/2          | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag       |
| 11 | S | Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av hyttetomt - gbnr 157/2   |                                    |

Det vises til søknad om dispensasjon mottatt den 15.01.2015.

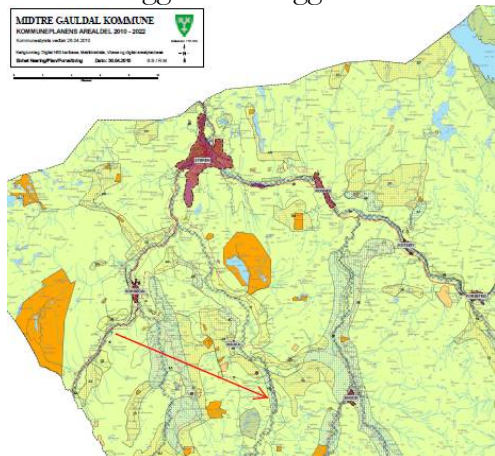
## Saksopplysninger

### Bakgrunn

Olav Edvin Heggvold søker om dispensasjon fra LNF-sone 1, samt krav om reguleringsplan, for fradeling av en ny fritidsboligtomt på eiendommen gnr: 157 bnr: 2. Søknaden er fremmet på vegne av Sigrid Heggvold Døvik og Oddvar Døvik.

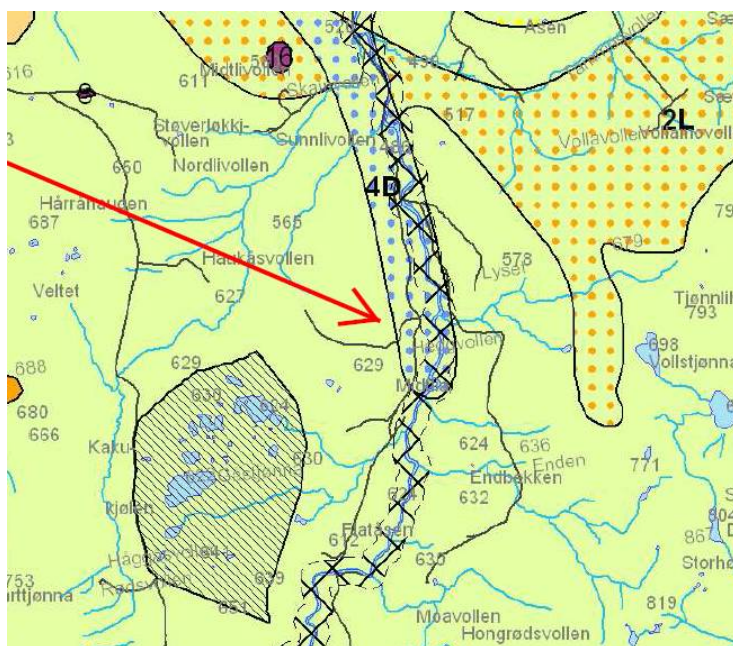
### Beliggenhet/planavklaring

Området ligger ved Heggvollen i Hauka.



**Figur 1:** Viser utdrag fra kommuneplanens arealdel. Rød pil markerer omsøkt område.

Omsøkt tiltak omfattes av kommuneplanens arealdel. Området ligger i et område regulert til LNF-sone 1, like utenfor et område regulert til LNF-sone 4. LNF-sone 1 tillater ikke ny bolig, erverv eller fritidsbebyggelse, men LNF-sone 4 åpner for både spredt bolig, fritids- og ervervsbebyggelse.



**Figur 2:** Viser utdrag fra kommuneplanens arealdel. Rød pil markerer ca. beliggenhet for ny fritidsbolig. Grønn farge viser areal avsatt til LNF-sone 1. Blå, prikket skravur viser område for LNF-sone 4D, hvor det tillates spredt bolig, ervervs- og fritidsbebyggelse.

Følgende bestemmelse gjelder for LNF-sone 1:

Landbruks-, natur- og friluftsområder med forbud mot spredt bolig, ervervs og fritidsbebyggelse  
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 i arealdelen.

#### Vei

Ved planlegging av landbruksveier skal det legges vekt på å finne helhetsløsninger for skogbruk, jordbruk og andre formål veien tjener, uavhengig av eiendomsgrenser. Videre skal det legges vekt på de konsekvenser bygging og bruk av veien vil ha for naturmiljø, landskap, kulturminner og friluftsliv.

Det kan tillates bygging av private veier som adkomst til bolig-, hytte eller andre fritidsformål i LNF-områder der det foreligger særlige grunner. Slike veier må ikke komme i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft- eller kulturlandskapsinteresser.

Eksisterende fritidsbebyggelse omfattes av LNF-sone 4D, hvor det tillates spredt bolig, ervervs- og fritidsbebyggelse.

Følgende bestemmelser gjelder for LNF-sone 4D:

Landbruks-, natur- og friluftsområder hvor det kan tillates spredt bolig, ervervs- og fritidsbebyggelse.  
Innenfor disse områdene kan det tillates spredt utbygging av bolig, ervervs- og fritidsbebyggelse. For utbygging som innebærer at det oppstår gruppebebyggelse på 3 eller flere boliger/ervervsbygg/fritidsboliger kreves bebyggelsesplan før tillatelse kan gis. Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere registrert kulturminne enn 100 m, nærmere verna vassdrag enn 100 m og ikke på jordbruksareal klassifisert som fulldyrka jord (jfr. Revidert gårdskart per feb. 09). På følgende kriterier skal det foretas en samlet vurdering med utgangspunkt i at bebyggelse ikke bør lokaliseres i viktige eller svært viktige skogarealer (jfr. Temakart for klassifisering av skog juni 08), i viktige kulturlandskap (jfr. Temakart mars 07), i prioriterte beiteområder (jfr. Beitebruksplankart des. 02), i prioriterte naturtypeområder (jfr. Naturtypekart mars 09) eller i viktige viltområder (jfr. Viltkart mai 08).

For område 4D åpnes det for 5 nye fritidsboliger i planperioden. Det er ikke fradelt i denne sonen tidligere i planperioden.

#### Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

##### *Områdets egenart*

Området fremstår i dag som et landbruksområde, med nær beliggenhet til utmark. Fulldyrka areal er hovedsakelig rettet mot grasproduksjon og utmarka består primært av myr og barskog.

Bebyggelsen i området består fortrinnsvis av landbruksbebyggelse, men det er også etablert fritidsbebyggelse. Fradelingen ønskes gjort i tilknytning til den eksisterende fritidsbebyggelsen, som ligger på et opphøyd platå ca. 200 meter nord-vest for dagens landbruksbebyggelse på eiendommen gnr: 157 bnr: 2. Fritidsbebyggelsen utgjør en gruppe på til sammen 3 fritidseiendommer. Disse ligger relativt åpent i landskapet med tilknytning til veg, i kantsonen sør for et fulldyrka areal. Kantsonen består i hovedsak av myr, men går gradvis over til tettere skog.

##### *Ny fritidsbebyggelse*

Den omsøkte fritidseiendommen vil utgjøre et areal på ca. 1 daa, ca. 70 meter vest for den eksisterende fritidsbebyggelsen. Tomtens plassering berører kun et relativt tynt skogdekke med lav

bonitet. Det ønskes også etablert tilførselsvei frem til eiendommen. Veien vil fungere som en forlengelse av den eksisterende veien. Denne tenkes plassert over myra.

Søknaden sier ingenting om teknisk infrastruktur som vann, avløp eller strøm. Søknaden sier heller ingenting om fritidsboligens utforming for øvrig.

#### Eventuelle hensynsoner/ temakart

Tiltaket er kontrollert opp mot følgende temakart;

- Miljødirektoratets naturbase (Naturmangfold og kulturminner).
- NVEs skredatlas (Skred og flom).
- Kommunens kartinnsyn (viltområder, kulturminner og MIS).
- Skog- og landskap (Gårdskart – dyrka mark/dyrkbar mark).
- NGUs løsmassekart (Infiltrasjonsevne).

#### Søkers begrunnelse for tiltaket

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

*«(...) I området tomten er tenkt, ligger det tidligere tre hytter fra før. (...) Jeg er klar over at det med søknad om den fjerde hytten her, så kan det utløse krav om utarbeidelse av reguleringsplan, men på grunn av at det ikke er muligheter for flere tomter enn den fjerde på denne parsellen, tillater jeg meg å søke om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan. Tomten er tenkt som hyttetomt til min yngste søster Sigrid Døvik og hennes familie. De har en sønn på 18 år som er sterkt rammet av C.P. De er derfor avhengig av en tomt som er lett tilgjengelig.*

Døvik har også lagt ved begrunnelse for tiltaket. Det vises til denne begrunnelsen i sin helhet.

#### 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 dispensereres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir vesentlig 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 gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

#### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet, uten merknader.

#### Høring/offentlig ettersyn

*Landbruk i brev datert 29.01.2015*

Ingen merknader.

*Skogbruk i brev datert 29.01.2015*

Ingen merknader.

*Eiendom og kommunalteknikk i brev datert 02.02.2015*

Ingen merknader.

Det gis tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til kommunal veg.

*Mattilsynet i brev datert 09.02.2015*

Mottatte dispensasjonssøknad kommer ikke i konflikt med eksisterende kjente drikkevannskilder eller tilsigsområder. Mattilsynet minner om at vannforsyning til enkelthusholdninger skal være hygienisk betryggende, det gjelder også for fritidsbebyggelse. Mattilsynet støtter rådmannens forventning om at plan for vannforsyning må være på plass.

*Sametinget i brev datert 17.02.2015*

Ingen merknader.

Minner om den generelle aktsomhetsplikten i forhold til samiske kulturminner og viser til egen uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev datert 25.02.2015*

Viser til mangelfull søknad. Teknisk infrastruktur og fritidsboligens utforming burde vært avklart før tiltaket ble sendt på høring.

Det vises videre til at området ikke er vurdert for fritidsbebyggelse i overordnet plan, selv om det ligger inntil et område hvor fritidsbebyggelse tillates. Fylkesmannen mener en bit-for-bit utbygging kan gi en sumeffekt som kan påvirke biologisk mangfold, kulturlandskap og friluftsliv i negativ grad.

Fylkesmannen konkluderer med at dispensasjon ikke bør gis.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som ikke har merknader mtp. kulturminner. Det vises imidlertid til den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven.

## **Vurdering**

### Krav til reguleringsplan

I følge kommuneplanens arealdel 2010, utløses krav til reguleringsplan når det oppstår en gruppebebyggelse på tre eller flere fritidsboliger. Det søkes nå om etablering av en fjerde, i tilknytning til den eksisterende gruppebebyggelsen. Krav til reguleringsplan anses derfor som allerede utløst, noe søker i og for seg er innforstått med. Siste fradeling fant sted i 2007, altså før kommuneplanens arealdel ble egengodkjent i 2010. Det foreligger derfor ingen dispensasjon fra kravet til reguleringsplan fra tidligere. Kommuneplanens arealdel tar imidlertid konkret stilling til dette forholdet per i dag. Rådmannen minner om at kommuneplanens arealdel er en helhetlig plan som har vært gjennom en omfattende beslutningsprosess. Å dispensere fra dette kravet bør derfor ikke være gunstig. Det vil også være å anse som en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen, ettersom man gradvis etablerer et hyttefelt som ikke er vurdert i overordnet plan.

Heggvold begrunner fradelingen med at det ikke er plass til flere fritidseiendommer innenfor hans eiendom. Rådmannen minner om at krav til reguleringsplan er uavhengig av eiendomsgrenser. Ser man på tilgrensende eiendommer er det heller ikke usannsynlig at det ønskes etablert flere fritidseiendommer i området i fremtiden. Videre vil man med en reguleringsplan få en mer helhetlig vurdering av et større område. En bit-for-bit utbygging, slik tiltaket legger opp til, vil kunne vise seg i ettertid å være uheldig. Området er også avsatt til LNF-sone 1, hvor det ikke er åpnet for fritidsbebyggelse. Tomten berører derimot kun lavproduktiv skog og et mindre myrareal. Rådmannen konkluderer likevel med at dispensasjon fra krav til reguleringsplan bør avslås.

### Teknisk infrastruktur

Med bakgrunn i kjøpernes begrunnelse for fradeling, forutsetter Rådmannen innlagt vann og strøm. Dersom fradeling likevel tillates er det en etablert praksis at ledninger og rør graves ned i grunnen i samme trasé som tilførselsveger. I det omsøkte tilfellet vil jordkabel da måtte legges i traseen som er markert i vedlagt situasjonskart med rød strek. Dette må også legges inn som en bestemmelse i vedtaket.

Infiltrasjonsevnen vurderes som god. Enkeltstående infiltrasjonsanlegg kan tillates. Dette forutsetter imidlertid en utslippstillatelse i forbindelse med byggesaken.

Kommuneplanens arealdel tar ikke konkret stilling til utforming og utnyttelsesgrad ved etablering av ny fritidsbebyggelse. Utforming bør derfor ta utgangspunkt at man får en enhetlig utforming på gammel og ny fritidsbebyggelse. Eksisterende fritidsbebyggelse er oppført i 1 etasje, med inntil ett sekundærbygg. Rådmannen anbefaler at dette også blir førende for ny fritidsbebyggelse. Fargevalg og estetikk for øvrig bør vurderes ut i fra veileder for planlegging av fritidsbebyggelse.

#### Personlige forhold

Plan- og bygningsloven er tydelig på at personlige forhold ikke skal vurderes i plansaker. I dette konkrete tilfellet er imidlertid fritidsboligen tiltenkt en person med nedsatt funksjonsevne. Tiltaket vil være med på å gi en økt tilrettelegging for hans vedkommende, noe som kan regnes som samfunnsnyttig. Siden dette forholdet ikke er definert i Plan- og bygningsloven, åpnes det for en skjønnsmessig vurdering av hvorvidt dette er en personlig begrunnelse eller et samfunnsnyttig tiltak.

#### Vurdering etter naturmangfoldloven

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok i saken.

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

§ 10 – Den samlede belastningen vil ikke bli større.

§ 11 – Det forutsettes at tiltakshaver dekker kostnadene ved miljøforringelse.

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

#### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Midtre Gauldal kommune søknad om dispensasjon fra krav til reguleringsplan, samt fradeling av en ny fritidsboligtomt i LNF-sone 1.

Avslaget begrunnes med at området ikke er avklart for fritidsbebyggelse i overordnet plan og at krav til reguleringsplan allerede er utløst ved en tidligere fradeling.