

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2015/1062-6	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra anneks til fritidsbolig - gbnr 147/2 - 7288 Soknedal - søker Jorid Flatås-Ulvund

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|--|------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra anneks til fritidsbolig - gbnr 147/2 - 7288 Soknedal - søker Jorid Flatås-Ulvund | Jorid Flatås-Ulvund |
| 2 | U | Midlertidig svarbrev: Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra anneks til fritidsbolig - gbnr 147/2 - 7288 Soknedal - søker Jorid Flatås-Ulvund | Jorid Flatås Ulvund |
| 3 | U | Høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra anneks til fritidsbolig - gbnr 147/2 - 7288 Soknedal - søker Jorid Flatås-Ulvund | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 4 | I | Opplysninger gitt i -/ kvittering for nabovarsel - gbnr 147/2 | Jorid Flatås-Ulvund |
| 5 | N | Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra anneks til fritidsbolig - gbnr 147/2 - 7288 Soknedal - søker Jorid Flatås-Ulvund | Stein Roar Strand m.fl. |
| 6 | S | Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra anneks til fritidsbolig - gbnr 147/2 - 7288 Soknedal - søker Jorid Flatås-Ulvund | |
| 7 | N | Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra anneks til fritidsbolig - gbnr 147/2 - 7288 Soknedal - søker Jorid Flatås-Ulvund | Håvard Kvernmo |
| 8 | I | Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - omregulering av anneks til fritidsbolig - Midtre Gauldal 147/2 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra anneks til fritidsbolig - gbnr 147/2 - 7288 Soknedal - søker Jorid Flatås-Ulvund
- 2 Vedtekter som gjelder for "Stabburet"
- 3 Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra anneks til fritidsbolig - gbnr 147/2 - 7288 Soknedal - søker Jorid Flatås-Ulvund
- 4 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - omregulering av anneks til fritidsbolig - Midtre Gauldal 147/2

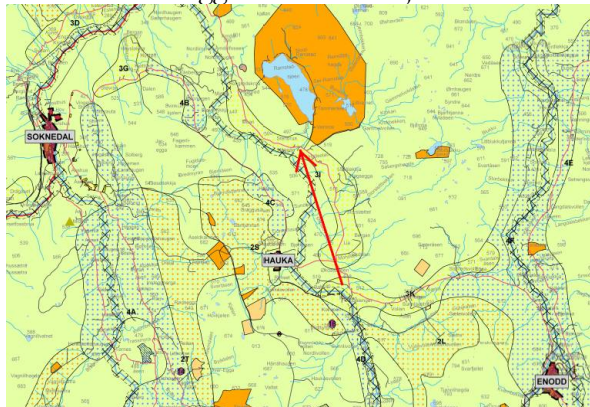
Viser til søknad om dispensasjon mottatt 24.04.2015

Bakgrunn:

Jorid Flatås-Ulvund søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av et stabbur på eiendommen gnr: 147 bnr: 2, fra boligformål (iht matrikkelen) til fritidsformål. Bruksendringen er del av et rettsforlik, hvor det er opprettet en privatrettslig avtale mellom grunneierne av 147/2 og Ulvund, som går ut på at Ulvund skal ha bruksrett på stabburet. Jfr. eget vedlegg og søknad. Ulvund opplyser om at stabburet er blitt brukt som fritidsbolig av henne og ektemannen i 20 år. Dette ønsker hun å fortsette med i tillegg til å åpne for muligheten til å utvide bygningsmassen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved avkjørsel til Ramstadsjøen i Hauka.



Figur 1: Viser utdrag fra kommuneplanens arealdel for Midtre Gauldal kommune. Rød pil markerer tomtens plassering.

Planavklaring

Området er ikke del av en detaljregulering eller områderegulering. Kommuneplanens arealdel vil dermed være gjeldende for området.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-sone 3I.

LNF-sone 3I åpner for at det kan etableres spredt bolig- og ervervsbebyggelse, men ikke fritidsbebyggelse. Det tillates inntil 5 nye boliger i løpet av planperioden 2010-2022, men det er ikke fradelte til boligbebyggelse tidligere i planperioden. Det er imidlertid søkt om fradeling av en boligtomt i nyere tid – jfr. eget saksnummer 15/775. Denne tomten er dispensert fra kravet om reguleringsplan, men fradelingssaken er ikke sluttført.

Bestemmelsen for LNF-sone 3I lyder som følger:

«Innenfor disse områdene kan det tillates spredt bolig- og ervervsbebyggelse. For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelsesplan på 3 eller flere boliger/ervervsbygg 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 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).

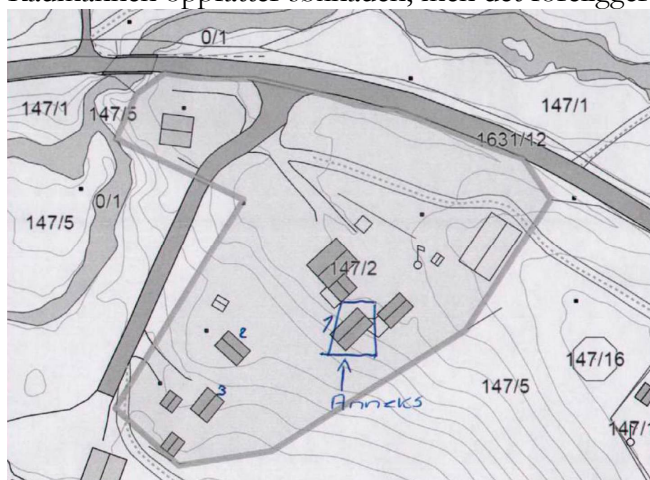
Eventuelle hensynsoner/ temakart

Tiltaket er kontrollert opp mot NVEs skredatlas, kommunens kartinnsyn, miljødirektoratets naturbase, samt skog- og landskaps gårdskart.

- Faremomenter: Ingen registreringer av vesentlig betydning.
- Natur og miljø: Ingen registreringer av vesentlig betydning.
- Jordvern/ landbruksinteresser: Bygget står på et område avmerket som jorddekt fastmark – i grensen av et fulldyrka areal på til sammen 30,6 daa.
- Kulturminner: Ingen registreringer av vesentlig betydning.

Dagens situasjon/ beskrivelse av tiltaket:

147/2 utgjør til sammen 8 teiger. Den aktuelle teigen består av til sammen 12 bygg. Bygningsmassen på teigen utgjør i hovedsak 2 «tun». Stabburet ligger i «tun 1» som til sammen utgjør 3 bygg, sentralt i teigen. Dette omfatter det omsøkte stabburet, en enebolig og en garasje/uthus. Bygningsmassen regnes oppført før 1965 – jfr. flyfoto over området. Søker ber også om å få sette opp et tilbygg slik Rådmannen oppfatter søknaden, men det foreligger ikke nærmere beskrivelse av dette tiltaket.



Figur 2: Omsøkt bygning er avmerket med «anneks»

Tun 2 ligger i søndre del av teigen og består av i alt 4 bygg. Dette omfatter 3 garasjer/uthus/anneks til boligformål, samt et anneks til fritidsformål. Fritidsbygget er etablert i nyere tid – jfr. sak 99/01602, men øvrig bygningsmasse er etablert før 1965 – jfr. flyfoto over området.

Eiendommen er i sin helhet en landbrukseiendom.

Området for øvrig består av landbruksbebyggelse og spredt boligbebyggelse. Det er også etablert to andre fritidsboliger i området, i tillegg til den på 147/2.

Søkers begrunnelse for tiltaket

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

«(...) For å få tillatelse til å oppføre et tilbygg, ber jeg om at det blir omregulert til fritidsbolig (...) De siste 20 år har jeg om min familie benyttet det som hytte. Ettersom familien vokser med flere generasjoner, ønsker vi et tilbygg. Planen er også å tilbringe mere tid her når min mann og jeg blir pensjonister».

Søkers begrunnelse er vedlagt i sin helhet.

Høring/nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet.

Tiltaket ble sendt på høring med frist for uttalelse den 29.05.2015. Følgende merknader er kommet innen fristen:

Lokal landbruksmyndighet i brev datert 18.05.2015

Bemerket at bruksendringen ikke er til vesentlig ulempe for landbruksinteressene i området. Videre bemerkes at ett eventuelt tilbygg bør etableres slik at dyrkamark ikke blir berørt.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune i brev datert 18.05.2015

Fylkesmannens avdeling for landbruk og bygdeutvikling har ingen merknader.

Fylkesmannens miljøvernavdeling påpeker at (...) *kommuneplan er et resultat av en prosess hvor kommunen, innbyggerne og regionale og statlige etater har kommet til enighet om omfang og lokalisering av utbyggingsområder. Kommuneplanen er en kontrakt mellom kommunen og regionale myndigheter om arealbruken. Fylkesmannen forholder seg til denne kontrakten og forventer at også kommunen er lojal mot den overordnede og omforente planen(...)* Videre bemerkes at en dispensasjon i dette tilfelle vil undergrave gjeldende planer og kommunens utbyggingsstrategi.

Fylkeskommunen har ingen merknader.

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 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 gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Personlige og økonomiske forhold vil ikke vektlegges ved vurdering av dispensasjonen

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

Dispensasjonssøknaden tar utgangspunkt i at det skal legges inn vann i det omsøkte tiltaket. Dette er sikret gjennom privatrettslig rettsforlik. Eventuelt positivt vedtak forutsetter at utslippstillatelse godkjennes.

Adkomst til den omsøkte bygningen er sikret gjennom rettsforlik. Utvidet bruk av avkjørsel må omsøkes vegmyndigheten særskilt. Slik godkjenning er ikke fremsendt i saken. Eventuelt positivt vedtak forutsetter at slik godkjenning innhentes.

Vurdering

Rådmannen mener på generelt grunnlag at det er uheldig å dispensere fra kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel er et juridisk bindende dokument som har vært gjennom en omfattende beslutningsprosess, for å ivareta hensyn og forhold i et område på en mest mulig helhetlig måte. Dette gjelder både for dagens og den fremtidige situasjonen i et område. Å tillate dispensasjon fra gjeldende plan vil også på sikt kunne svekke arealdelen som styringsverktøy.

Det legges opp til en blanding av tre ulike formål på et lite areal i dette tilfelle. Rådmannen er av den oppfatning at områder bør utvikles på en enhetlig måte. I tillegg legger overordnet plan kun opp til at det skal utvikles til bolig- og ervervsbebyggelse i området, men ikke fritidsbebyggelse. Samtidig er det åpnet for fritidsbebyggelse rundt selve Ramstadsjøen, som ligger like i nærheten av den aktuelle teigen – jfr. reguleringsplan for Ramstadsjøen 2005 og Slettet hyttefelt 2014.

Søknaden om dispensasjon er begrunnet med personlige forhold og privatrettslig rettsforlik. Denne argumentasjonen kan ikke legges til grunn for en dispensasjon. Rettsforlik er ikke bindende for planmyndigheten og angår ikke den offentlige forvaltningens virke. Rettsforliket på sin side viser at de privatrettslige forholdene rundt adkomst, vann og avløp er sikret.

Stabburet som er benyttet til fritidsformål og som nå søkes bruksendret til dette formålet ligger på en landbrukseiendom. Endret bruk av areal er å betrakte som et tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6. En dispensasjon i dette tilfelle vil medføre at det oppstår en bygning nyttet til fritidsformål på selve landbrukseiendommen. I tillegg ønsker søker å utvikle bygningsmassen, uten at det etableres en egen tomt for denne bruken. Rådmannen vurderer dette til å være uheldig ved at det oppstår blanding av forskjellig bygninger til forskjellig bruk på samme eiendom.

En eventuell dispensasjon vil i dette tilfelle legge til rette for etablering av fritidsbebyggelse med høy standard. I følge kommuneplanens samfunnsdel skal slike hytter etableres i «sentrumsnære» områder. Etter Rådmannens vurdering kan ikke det omsøkte området vurderes som sentrumsnært. Tiltaket vil dermed ikke bare være i strid med kommuneplanens arealdel, men også samfunnsdelen.

Rådmannen er også kritisk til at det legges til rette for flere fritidsbygg i et område med innlagt vann og kloakk uten at dette samordnes. Hytter med høy standard bør plasseres i felt slik at felles utslippløsning kan etableres. Dette vil også forenkle tilsyn og kontroll med slike anlegg.

Rådmannen vurderer at en dispensasjon i dette tilfelle vil sette kommuneplanens arealdel vesentlig til side. Videre vurderes ulempene ved å gi dispensasjon som større enn fordelene. Dette ved at dispensasjonen fører til kombinasjon av tre formål på et relativt lite område. Området som omfattes av dispensasjonen bør derfor planavklares ved reguleringsplan for å vurdere hele området under ett. Denne vurderingen er også sett i sammenheng med andre plansaker som foreligger og som nettopp er behandlet.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven:

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

§ 9 – Føre-var-prinsippet vurderes som ikke relevant.

§ 10 – Økosystemets tilnærming og samlet belastning vurderes til ikke å bli større.

§ 11 – Kostnadene og miljøforringelsene skal bæres av tiltakshaver.

§ 12 – Tiltakshaver pålegges å benytte miljøforsvarlige teknikker.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår søknad om dispensasjon for bruksendring av stabbur til fritidsbolig som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtaket begrunnes med at kommuneplanens arealdel blir satt vesentlig til side. Dette ved at det oppstår ulik arealbruk på et svært begrenset område.