

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2015/1556-3	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Bakkhåggån boligfelt - vann og kloakk - gbnr 130/3

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|--|-----------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Bakkhåggån boligfelt - vann og kloakk - søker Rafal Wojtowich | Rafal Wojtoxich |
|---|---|--|-----------------|

Vedlegg:

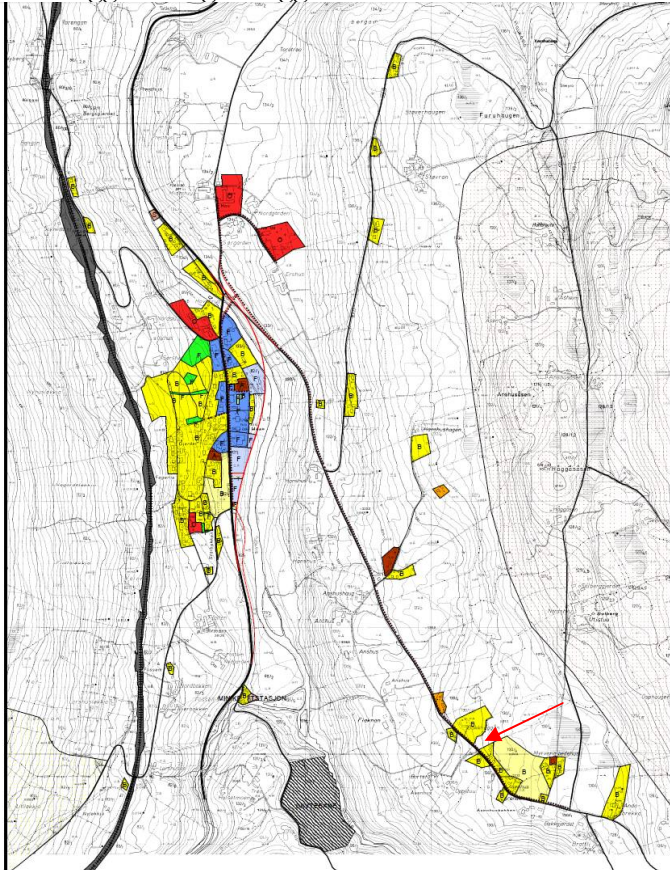
- 1 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Bakkhåggån boligfelt - vann og kloakk - søker Rafal Wojtowich
- 2 Bekreftelse - Bakkliå vannverk SA
- 3 Bekreftelse - tilknytning avløp - Baard Robert Stenbro

Bakgrunn

Rafal Wojtowich har søkt om dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for Bakkhåggån boligfelt (planID: 2014001). Søker ønsker å kjøpe tomt B1 eller B2 i feltet å koble seg til anlegg for vann og avløp som tilhører eksisterende bebyggelse i Bakkhåggån. Eksisterende bebyggelse omfattes av eldre reguleringsplan med samme navn (planID: 2000006). Dispensasjonen går dermed på å avvike fra bestemmelsene om vann og avløp i reguleringsplanen som omfatter tomten for å knytte seg til eksisterende anlegg som omfattes av tilstøtende reguleringsplan.

Beliggenhet

Bakkhåggån boligfelt ligger ca 2 km sør av Soknedal sentrum langs FV 651.



Figur 1: Utdrag fra kommunedelplan for Soknedal. Reguleringsplanen det søkes dispensasjon fra er plassert i området anvist med rød pil.

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

Første reguleringsplan for Bakkhåggån boligfelt, med planID: 2000006 (heretter kalt reguleringsplan 1), omfatter i alt sju tomter avsatt til bolig. Fem av tomtene er realisert ved at boligen på tomtene er registrert som tatt i bruk i matrikkelen. Videre er det søkt om igangsettingstillatelse på ei av tomtene. Den siste tomten som omfattes av den første planen for Bakkhåggån er fradelt, men er ikke omsøkt bebygd. Tomtene som omfattes av reguleringsplan 1 er tilknyttet privat minirensanlegg. Dette anlegget ble godkjent og utslippstillatelse gitt i utvalgssak 135/00 i møte 20.10.2000. Anleggets kapasitet er iht sakspapirene inntil 7 hus.

Ny reguleringsplan for utvidelse av boligfeltet ble vedtatt 26.01.2015 (heretter kalt reguleringsplan 2). Denne planen har lagt til rette for seks nye tomter i området. Ingen av disse tomtene er fradelt eller bebygd.

Det søkes nå om å få realisert ei av tomtene i reguleringsplan 2 ved å knytte seg til eksisterende anlegg for vann og avløp tilhørende reguleringsplan 1. Dette på bakgrunn av uoverensstemmelser mellom tomtekjøpere, entreprenører og regulant om etablering av dette iht bestemmelsene i reguleringsplan 2.

Planavklaring

Området omfattes av reguleringsplan for Bakkhåggån boligfelt (planID: 2014001).

Følgende bestemmelser i planen søkes det dispensasjon fra:

1.1 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Traseer for vann, avløp og kabler skal legges i arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

1.2 Innenfor området vist til vannforsyning (VF) skal det etableres grunnvannsforsyning for boligbebyggelsen i planområdet. Før fradeling kan tillates skal det dokumenteres tilgang på rent drikkevann for samtlige boenheter innenfor planområdet. Fradeling kan ikke tillates dersom det ikke er tilgang til nok vann, eller om drikkevannskvaliteten ikke er av god nok kvalitet. Dette skal legges frem for kommunen i en særskilt vurdering. Drikkevannsforskriften skal legges til grunn i denne vurderingen.

3.3 Området skal opparbeides med et felles avløpssystem for alle tomtene. Hver bolig skal kobles på dette minireseanlegget. Dersom det i senere tid etableres et kommunalt anlegg vil det være mulig for å koble seg på dette.

Eventuelle hensynssoner/temakart

Som beskrevet omfattes det omsøkte området av nyere reguleringsplan. Behandling av denne søknaden forutsetter at aktuelle tema ble vurdert i forbindelse med planprosessen. Her ble det ikke funnet registreringer av betydning.

Søkers begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad:

Søkers begrunnelse er vedlagt i sin helhet.

Oppsummert begrunnes søknaden med at søker ønsker å realisere en av tomtene i utvidelsen av Bakkhåggån boligfelt. P.t. er ikke dette mulig på grunn av uenigheter mellom regulanten av området og entreprenør. Videre beskriver søker han har ventet i to år på regulering av tomter i utvidelsen av boligfeltet. Og at det nå haster for søkers familie å få satt i gang byggeprosessen.

Høring/nabovarsel

Denne søknaden er ikke sendt på høring. Dette medfører at positivt vedtak ikke kan fattes før høring er gjennomført. Positivt vedtak kan dermed ikke fattes på bakgrunn av dette saksframlegget.

Søknaden om dispensasjon er nabovarslet, men det foreligger ikke dokumentasjon i saken som viser hvor eventuelle rørledninger skal legges. På bakgrunn av dette er det umulig å fastslå om nabovarslet er tilstrekkelig.

Søker har innhentet godkjenning fra Bakkliå vannverk SA for tilkobling av vann. Vannverket har eget styre og godkjenningen er vedlagt søknaden.

Søker har også innhentet tilsagn fra Bård Robert Stenbro som er medeier i kloakkanlegg tilhørende plan 1 i Bakkhåggån. Eierforholdet på kloakkanlegget er ikke videre beskrevet i søknaden.

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

Søknaden er i all hovedsak fremmet på bakgrunn av personlige forhold. Personlige og økonomiske forhold kan ikke nyttes som argumenter for at dispensasjon skal kunne gis. Det er selvsagt beklagelig at utviklingen i området bremses av uoverensstemmelser mellom ulike aktører når reguleringsplanen er relativt ny. Det går ikke frem av søknaden hva disse uoverensstemmelsene går ut på. Så lenge disse uoverensstemmelsene er av privatrettslig art er dette forhold som Rådmannen ikke kan vurdere eller gripe inn i. Reguleringsvedtaket om utvidelse av Bakkhåggån er heller ikke påklaget. Etter Rådmannens oppfatning er dermed det planfaglige i orden hva angår plan 2 i Bakkhåggån.

Rådmannen ser det som særdeles uheldig at det dispenseres fra en relativt ny reguleringsplan. I dette tilfelle kan en eventuell dispensasjon også skape presedens for videre realisering av plan 2. Om dispensasjon eventuelt gis i denne saken blir det videre spørsmålet når eventuelt bestemmelsene til plan 2 skal få virkning.

Endelig har minirensesanlegget, tilhørende plan 1 i Bakkhåggån, kapasitet til å rense avløp fra inntil sju bolighus. Plan 1 legger til rette for at det kan bygges nettopp sju bolighus. En eventuell dispensasjon vil dermed medføre at minirensesanlegget, tilhørende plan 1, ikke har kapasitet til å rense avløpsvann fra én av de urealiserte boligene tilhørende denne planen.

På bakgrunn av dette kan ikke Rådmannen se at fordelene med å gi dispensasjon i dette tilfelle er større enn ulempene. Formålet med reguleringsplanen vurderes også å bli vesentlig tilsidesatt.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Midtre Gauldal kommune søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Bakkhåggån boligfelt (planID: 2014001) som omsøkt.

Avslaget begrunnes med at dispensasjonen vil kunne skape presedens og sette bestemmelsen i reguleringsplanen vesentlig til side.