

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. L13</b>	<b>Saksnr. 2015/1017-9</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

### Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan - for bygging av anneks til hytte - gbnr 131/25 - søker Einar Anshus

#### Dokumenter i saken:

- 1 I Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan - for bygging av anneks til hytte - gbnr 131/25 - søker Einar Anshus Einar Anshus
- 2 U Midlertidig svarbrev: Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan - for bygging av anneks til hytte - gbnr 131/25 - søker Einar Anshus Einar Anshus
- 3 U Høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan - for bygging av anneks til hytte - gbnr 131/25 - søker Einar Anshus Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl.
- 4 N Internt høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan - for bygging av anneks til hytte - gbnr 131/25 - søker Einar Anshus Stein Roar Strand m.fl.
- 5 I Sametingets uttalelse - Anneks til hytte - gbnr 131/25 Varghaugen i Hauka Sametinget
- 6 N Internt høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan - for bygging av anneks til hytte - gbnr 131/25 - søker Einar Anshus Håvard Kvernmo
- 7 I Uttalelse til søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan - for bygging av anneks til hytte - gbnr 131/25 Mattilsynet
- 8 I Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging av anneks til hytte - Midtre Gauldal 131/25 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 9 S Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan - for bygging av anneks til hytte - gbnr 131/25 - søker Einar Anshus Einar Anshus

## Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan - for bygging av anneks til hytte - gbnr 131/25 - søker Einar Anshus
- 2 Planbestemmelser
- 3 Revidert plankart datert 27.07.2006

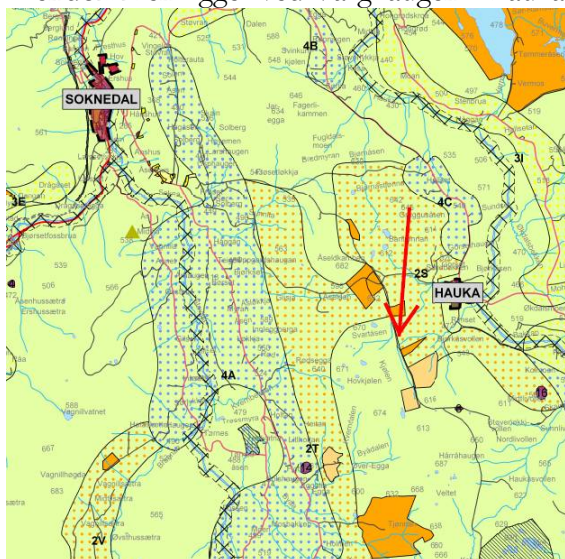
Viser til søknad om dispensasjon mottatt 30.03.2015.

### 1.0 Bakgrunn:

Einar Anshus søker om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Sandbakken hytteområde for etablering av et tredje bygg på eiendommen Gnr: 131 Bnr: 25.

### 2.0 Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Varghaugen i Hauka – Soknedal.



**Figur 1:** Viser utdrag fra kommuneplanens arealdel i Midtre Gauldal kommune. Området det søkes dispensasjon er vist med rød pil.

### 3.0 Planavklaring

Gjeldende reguleringsplan for området er Sandbakken hytteområde. Planen ble egengodkjent 06.08.1998. Etter egengodkjenning har den vært gjennom flere revideringer. Reguleringsbestemmelsene ble sist revidert i desember 2003, og plankartet ble sist revidert 27.07.2006.

Gjeldende bestemmelser for området åpner for en hytte med et tilhørende uthus per tomt. Bestemmelsene definerer ikke den totale utnyttelsesgraden på tomtene.

Bestemmelsen det søkes dispensasjon fra lyder som følger:

#### 2.1 Hytteplassering

*Det er kun tillatt å bygge en hytte med uthus på hver tomt.*

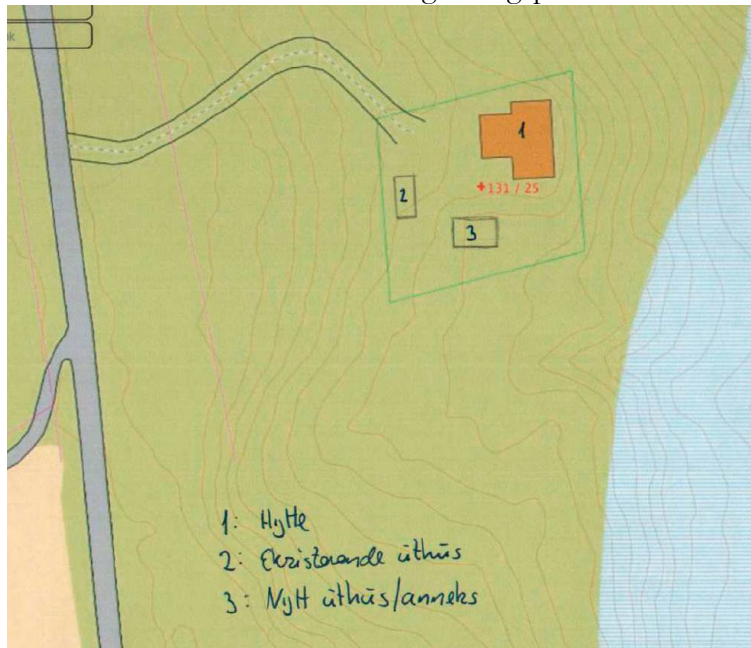
Tiltakshaver ønsker nå dispensasjon fra denne bestemmelsen for å etablere et tredje bygg på tomten.

### 4.0 Dagens situasjon/ beskrivelse av tiltaket:

Tomten er fradelt iht. gjeldende reguleringsplan.

Tomten består i dag av en hytte og et uthus på henholdsvis 82 m<sup>2</sup> og 11 m<sup>2</sup>. Tiltakshaver ønsker nå å etablere et nytt uthus/anneks på 20 m<sup>2</sup>, i tillegg. Dagens situasjon går frem av bildet vist nedenfor. Nytt uthus/anneks er vist med tallet 3.

Andre tomter som omfattes av reguleringsplan er i all vesentlighet utbygd med inntil to bygninger.



#### Eventuelle hensynsoner/ temakart

Området er planavklart. Tiltaket er likevel kontrollert opp mot NVEs skredatlas, miljødirektoratets naturbase og kommunens kartinnsyn, med bakgrunn i at databasene oppdateres kontinuerlig og nye funn kan være registrert etter reguleringen.

- Faremomenter:
  - Området er ikke kartlagt i forhold til NGIs snø-og steinskred.
  - Området ligger over marin grense.
- Natur og miljø, biologisk mangfold.
  - Tomten ligger ved en MIS-figur for eldre lauvsuksesjon, nærmere bestemt lågurtskog. MIS-figuren er primært konsentrert rundt Steinbekken, som har kilde fra myrområdet nedenfor tomten. Selv om vegetasjonen på selve tomten også er registrert som lauvskog, er det ukjent om hvorvidt dette er eldre lauvsuksesjon. Tatt i betraktning at MIS-figuren er befarert ved registrering, i tillegg til at MIS-figuren er konsentrert rundt selve bekkeløpet, vurderer Rådmannen det som lite sannsynlig at tiltaket vil berøre viktig naturtype i vesentlig grad.

Det er for øvrig ikke registrert andre forekomster av vesentlig betydning i området.

#### 5.0 Søkers begrunnelse for tiltaket

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

*«Ut i fra terrenget og de andre hus sin plassering på tomten, passer det bedre med et tredje hus i stedet for evt. tilbygg på eksisterende bygg. Et nytt hus vil ligge bedre i terrenget og bli mindre synlig enn et tilbygg på hytte/uthus. Det nye huset vil ikke komme i konflikt med nabogrenser samt at avstanden mellom husa blir på minst 4 meter.*

*I nyere reguleringsplaner for andre hytteområder er det som regel ikke lagt noen begrensninger på antall hus, men derimot en øvre grense for antall kvadratmeter bebyggelse. Ved bygging av et tredje hus vil utnyttelsesgraden på tomten fremdeles være forholdsvis lav».*

Søkers begrunnelse er vedlagt i sin helhet.

### **Høring/nabovarsel**

Tiltaket er nabovarslet.

Saken ble sendt på høring med frist for uttalelse den 20.05.2015. Følgende merknader er kommet innen fristen.

#### Lokal landbruksmyndighet i brev datert 04.05.2015

Ingen merknad.

#### Sametinget i brev datert 21.04.2015

Ingen spesielle merknader til dispensasjonssøknaden.

#### Mattilsynet i brev datert 12.05.2015

Mattilsynet har ingen kommentarer til at dispensasjon gis ut fra drikkevannshensyn.

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

Fagavdelingene hos Fylkesmannen har ingen merknader.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader, men viser til aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. (...) *Dersom en under opparbeidningen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen (...).*

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

Personlige og økonomiske forhold vil ikke vektlegges ved vurdering av dispensasjonen.

### **Vurdering**

Rådmannen deler søkers betraktning om at det er bedre og etablere ett bygg til på tomten enn å realiserer et tilbygg til eksisterende uthus/hytte. En dispensasjon i denne saken og realisering av omsøkte tiltak vil medføre at bygningsmassen fremstår med et tun. I og med at reguleringsplanen ikke har bestemmelser om maksimal utnyttingsgrad kan tilsvarende tiltak realiseres som tilbygg til eksisterende uthus uten at dette er i strid med planen. Estetisk vil dette trolig fremstå som en dårligere løsning.

Reguleringsplanen for Sandbakken hytteområdet omfatter i alt ti hyttetomter. De realiserte tomtene i planen er i all hovedsak bebygget med to bygninger. En eventuell dispensasjon i dette tilfelle vil dermed skape presedens for videre anvendelse av bestemmelsene i reguleringsplanen. For å sikre lik behandling av hjemmelshaverne, som omfattes av planen, burde tiltaket planavklares ved en endring av planbestemmelsene.

Den omsøkte tomten ligger i underkant av én kilometer nord av tilstøtende hytteplan. Dette er reguleringsplan for Varghaugen hytteområdet. Tomtene innenfor denne planen kan bebygges med inntil 25 % BYA. Realisering av den omsøkte bygningen vil medføre at 10,8 % av tomten vil være bebygd. Tiltaket er dermed i overensstemmelse med bestemmelsene i tilstøtende hytteplan. Dette er relevant da reguleringsplan for Sandbakken er delt i tre separate teiger. Rådmannen registrerer at det er uheldig at samme område bygges ut uten omforente bestemmelser. Videre burde hele området vært regulert under ett for å oppnå en enhetlig plan for området.

I dette konkrete tilfelle vurderer Rådmannen at det omsøkte tiltaket er kurant. Dette på bakgrunn av at løsninger er bedre for hvordan tomten vil fremstå estetisk. Rådmannen vurderer at reguleringsplanen i liten grad blir satt til side. Dette ved at samme tiltak kan realiseres som tilbygg til eksisterende uthus.

Om bygningen skal nyttes til anneks vil dette være ytterligere et forhold som må dispenseres fra reguleringsbestemmelsene. Dette ved at uthus er hus som ikke kan nyttes til «varig opphold». Varig opphold omfatter blant annet rom for overnatting.

Fordelene ved å tillate det omsøkte tiltaket vurderes som større enn ulempene. Dette ved at reguleringsplanen ikke har bestemmelser for maksimal tomteutnyttelse. Selv om tiltaket blir realisert vil utnyttelsen av tomten være liten. Da bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan kun regulerer grad av tomteutnyttelse og ikke antall hus, må dette også ilegges vekt i denne saken. Dette for å vurdere hyttebebyggelsen i området i en helhet.

Ytterligere tiltak i området av vesentlig betydning og omfang bør kreve områderegulering. Dette for å sikre omforent utnyttelse og utforming av hytteområdet.

#### Vurdering av prinsippene i Naturmangfoldloven:

Området er vurdert opp mot naturmangfold i forbindelse med regulering.

§ 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**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 vedtar Midtre Gauldal kommune søknad om dispensasjon for etablering av et tredje bygg på eiendommen gbnr 131/25 som omsøkt. I tillegg gis det dispensasjon for at bygningen kan nyttes til varig opphold.

Vedtaket begrunnes med at tiltaket i liten grad vil sette planen til side. Samt at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene.