

## Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2015/1603-3	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

### Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Teigen boligfelt - for tiltak på gbnr 46/92 - tomt B6

Dokumenter i saken:

- |   |   |   |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|
| 1 | I | Dispensasjonssøknad for gbnr 46/92 - tomt B6  | Trebetong entreprenør              |
| 2 | I | Innspill på mottak av nabovarsel - tiltak på gbnr 46/92, tomt B6  | Mona Skjerdingstad og Olav Solberg |
| 3 | S | Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Teigen boligfelt - for tiltak på gbnr 46/92 - tomt B6 |                                    |

Vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad for gbnr 46/92 - tomt B6
- 2 Situasjonkart
- 3 Tegninger
- 4 Innspill på mottak av nabovarsel - tiltak på gbnr 46/92, tomt B6

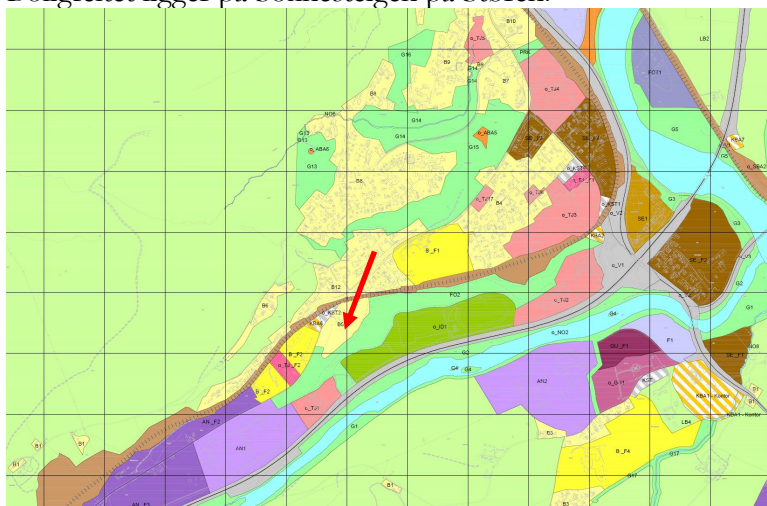
Viser til søknad om dispensasjon mottatt 22.05.2015.

#### 1.0 Bakgrunn

Trebetong AS ved Bård Iversen søker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen for Teigen boligfelt (planID: 2006003). Dette for å realisere en firemannsbolig på tomt regulert for enebolig.

## 2.0 Beliggenhet

Boligfeltet ligger på Soknesteigen på Støren.



Figur 1: Utsnitt fra kommunedelplan Støren. Teigen boligfelt er avvist med rød pil.

## 3.0 Planavklaring

Søknaden berører både kommunedelplan Støren og reguleringsplan for Teigen boligfelt.

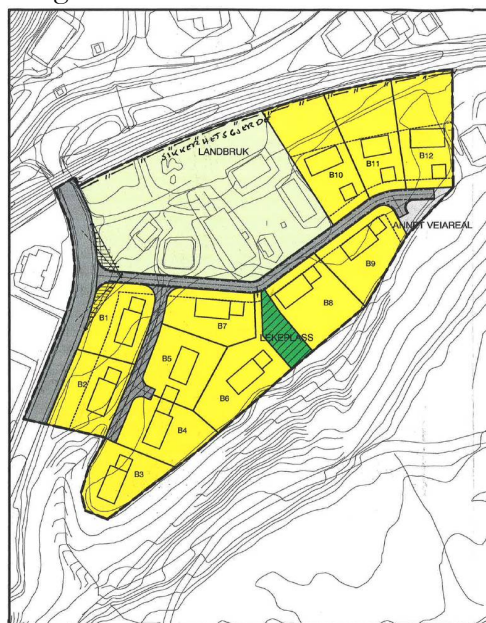
### Kommunedelplan

Tiltaket som omsøkes omfattes blant annet av kommunedelplan Støren. Teigen ligger innenfor felt B5 i denne planen, se figur 1. Sone B er underlagt følgende bestemmelser;

B	Småhusbebyggelse, kjede, rekke, flermannsbolig, tunstruktur	3 etasjer, inkl. sokkel /kjeller og loft	% BYA = 40 % men minst 4 boenheter pr. da	50 m2, hvorav min. 25 m2 i fellesløsning ved 4 eller flere enheter	1,5 + 0,5 gjest, fortrinnsvis i fellesløsning i kjeller	Felles samlepunkt. Nedgravd skal vurderes. Frittstående private dunker tillates ikke
---	---	--	---	--	---	--

### Reguleringsplan

Omsøkt tiltak omfattes også av reguleringsplan for Teigen boligfelt. Denne reguleringsplanen er tidligere endret for å realisere tilsvarende tiltak som omsøkes her.



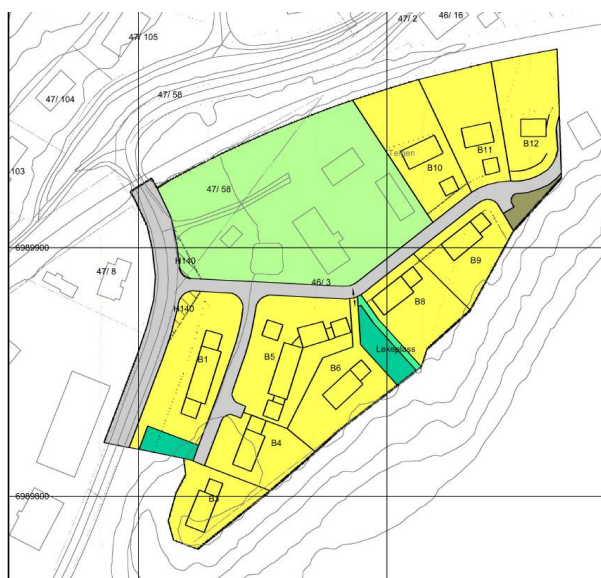
Figur 2: Opprinnelig plankart

Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelse:

1.2 Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende bolighus i 1 eller 1 ½ etasje. Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

#### Planendringshistorikk:

- 2013 – Det ble gitt midlertidig dispensasjon for å slå sammen tomt B1 og B2 samt B5 og B7 til to større tomter. Dette for å realisere flermannsboliger på disse tomtene. Reguleringsplanen la i utgangspunktet kun til rette for «frittliggende bolighus». Dispensasjonen ble gitt midlertidig og med vilkår om at det skulle utarbeides revidert plankart på bakgrunn av dispensasjonen. Plankartet skulle være revidert senest innen sommeren 2013. **(2013/1340)**
- 2014 – Revidert plankart ble oversendt Midtre Gauldal kommune i mars 2014. Endringene i plankartet innbar at tomtene var slått sammen som vedtatt i dispensasjonen. Videre ble en turveg lagt inn i kanten mellom tomt B8 og lekeplass i reguleringsplanen. Dette på bakgrunn av innspill om at eksisterende turveg/lysløype i området var ødelagt i forbindelse med realiseringen av tomt B9. Ved å legge en turveg langs lekeplassen ville turstien opprettholdes ved at traséen ble lagt gjennom boligfeltet langs kjørevegen. For så å fortsette langs lekeplassen og ut igjen til gammel tursti/lysløype. Det ble også lagt til et lekeområde i sørenden av tomt B1. **(2014/758)**



**Figur 3:** Revidert plankart

- 2015 – Trebetong AS søkte på ny om reguleringsendring den 26.02.2015. Dette gjaldt planbestemmelsene for tomt B6 og B11. Dette for å realisere lignende tiltak som på tomtene B1 og B5. Denne søknaden ble trukket på bakgrunn av tilbakemeldinger fra Jernbaneverket i følge søker. **(2015/610)**
- Denne søknaden om dispensasjon er dermed en forlengelse av søknaden om reguleringsendring i sak 2015/610.

#### **4.0 Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket**

Teigen boligfelt er i dag under utvikling. Fire av tomtene er utbygd iht opprinnelig plan. Iht tidligere omsøkt reguleringsendring er fire tomter slått sammen til to tomter. En av disse tomtene er bebygd med seksmannsbolig. På den siste sammenslåtte tomten er grunnarbeider igangsatt for å realisere en firemannsbolig.

Tiltaket som ønskes dispensert er en firemannsbolig på tomt B6. Tiltaket er skissert på tegninger som er vedlagt. Den omsøkte bygningens BYA vil utgjøre 27,8 % av det totale tomtearealet.

#### **5.0 Eventuelle hensynssoner/temakart**

Området er regulert og er dermed ikke ytterligere kontrollert opp mot hensynssoner/temakart.

#### **6.0 Søkers begrunnelse for tiltaket**

Søker begrunnelse er vedlagt i sin helhet.

Oppsummert begrunnes søknaden med følgende:

- markedet etterspør leiligheter og i mindre grad eneboligtomter
- det omsøkte tiltaket er i tråd med Midtre Gauldal kommunes ønske om fortetting

#### **6.0 Høring/nabovarsel**

Søknaden har ikke vært på høring. Dette medfører at det ikke kan fattes positivt vedtak på bakgrunn av dette saksframlegget.

Nabovarsel er ikke vedlagt søknaden. Søker må allikevel ha varslet da det er kommet inn merknader til søknaden. Merknaden er innkommet fra eiere av tomt B8. Rådmannen kan ikke på dette grunnlaget vurdere om søknaden er tilstrekkelig nabovarslet.

Brev fra eiere av tomt B8 vedrørende merknader til søknaden er vedlagt i sin helhet.

Oppsummert bemerkes følgende:

- dispensasjonen vil medføre endret bomiljø i forhold til det som var forespeilet når tomt B8 ble kjøpt
- motsetter seg i utgangspunktet tursti langs tomt B8 iht reguleringsendring. Kan allikevel akseptere at stien anlegges i tråd med revidert plan, men da med vilkår om at stien senkes i terrenget for å hindre innsyn mot tomt B8.
- (...) *Reguleringsplaner må være langsiktige og til å stole på, ellers kan en ikke ta sjansen på å bygge seg nytt hus i Midtre Gauldal kommune (...).*

#### **7.0 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 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

## Vurdering

Før selve dispensasjonen kan vurderes er det viktig å få brakt på det rene hvilke planer og planbestemmelser som gjelder. I dette tilfelle er boligfeltet regulert ved reguleringsplan i 2006. Denne planen er senere revidert/endret som beskrevet. Etter at denne reguleringsplanen med endringer ble vedtatt er det utarbeidet en ny kommunedelplan for Støren. Denne planen omfatter blant annet området for Teigen boligfelt. I bestemmelsene til kommunedelplan Støren står følgende; (...) *Rettsvirkningen av denne kommunedelplanen (KDP) innebærer generelt ikke at eldre reguleringsplaner oppbeves, men at rettsvirkningen av de gamle planene settes til side i tilfelle motstrid(...)*. Isolert sett skulle dette tilsi at bestemmelsene til kommunedelplanen var gjeldende i dette tilfelle og satt bestemmelser i reguleringsplanen for Teigen til side i fall motstrid. Teigen boligfelt er i kommunedelplanen benevnt som B5. I bestemmelsene er det videre konkretisert for felt B5 at reguleringsplanen for Teigen boligfelt fortsatt skal gjelde.

Av oppslagsverket *Plan- og bygningsrett, del 1 Planlegging og ekspropriasjon, 2. utgave (O.J. Pedersen m.fl)* fremgår følgende om rettsvirkningene til planer ved motstrid;

*(...) ny plan fortrenger eldre planer for samme areal i den utstrekning det foreligger motstrid (...). (...) Hvorvidt det er slik motstrid at eldre reguleringsplaner fortrenses, vil avhenge av en konkret tolkning av plankart og bestemmelser for et bestemt område og må sammenholdes med en tolkning av det som er bestemt i reguleringsplanen for samme område(...).*

På bakgrunn av at reguleringsplanen for Teigen boligfelt er for så vidt ny, vedtatt i 2006, vurderer Rådmannen det slik at bestemmelsene i reguleringsplan må gjelde. Dette selv om det er motstrid mellom reguleringsplan og kommunedelplan. I dette tilfelle innskrenker reguleringsplan handlingsrommet for tiltak som omfattes av denne. Motstriden har dermed oppstått på bakgrunn av at kommunedelplanen har større detaljgrad enn reguleringsplanen. På bakgrunn av dette vurderer Rådmannen at denne dispensasjonssøknaden skal behandles etter bestemmelsen i reguleringsplanen for Teigen boligfelt, og ikke bestemmelsene i kommunedelplan Støren.

Reguleringsendringen for Teigen ble gjennomført som beskrevet over. Endringen gjaldt i utgangspunktet sammenslåing av fire tomter til to. I forbindelse med behandling av saken ble det gjort klart at en eksisterende tursti/lysløype var blokkert av en av tomtene i feltet. Dette forholdet var ikke vurdert i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Merknaden ble tatt til følge og turstien ble lagt om. Dette ved å regulere inn areal for tursti langs tomt B8. Av sakspapirene går det frem at sammenslåingen av tomter ble nabovarslet, men ikke endringen vedrørende turstien. Berørte naboer av denne endringen har dermed ikke hatt mulighet til å påvirke eller påklage denne avgjørelsen.

På bakgrunn av manglende nabovarsel i forbindelse med tidligere planendring blir endringen vedrørende turstien bemerket i forbindelse med nabovarsel til denne søknaden. Dette trolig på bakgrunn av at planendringen ikke var kjent for hjemmelshaver av tomt B8. Denne søknaden omhandler i utgangspunktet ikke dette forholdet. Rådmannen vurderer allikevel dette for å være relevant i vurderingen om planen settes til side. Den tidligere planendringen som legger turstien forbi tomt B8 vil utvilsomt øke innsynet til boligen på denne tomt.

Hjemmelshaver av tomt B8 bemerker videre at gjentatte endringer av reguleringsplan er lite forutsigbart og har endret det bomiljøet som i utgangspunktet var skissert. Rådmannen støtter denne betraktningen og påpeker at gjentatte endringer og dispensasjoner fra en plan fører til en bit-for-bit utbygging uten sammenheng. Planverktøyet skal sørge for helhet, noe endringer og dispensasjoner undergraver.

I forbindelse med utarbeidelsen av kommunedelplan Støren ble det avholdt flere folkemøter. På disse møtene ble det poengtert at den gamle lysløypa er viktig for trim og trening i Støren sentrum.

Rådmannen vurderer dermed at det er uheldig at denne traséen ikke blir ivaretatt i et folkehelseperspektiv. At traséen ikke ble ivaretatt initialt ved utarbeidelse av planen må anses som en glipp fra så vel planmyndigheten, interesseorganisasjoner og naboer. Når skaden er skjedd bør denne avbøtes når det nå søkes om å avvike planen på nytt. I den forbindelse skisserer hjemmelshaver av tomt 8 en løsning med å legge turstien iht reguleringsendringen, men da ved å senke stien ned i terrenget. Dette for å hindre innsyn mot tomt 8. En slik løsning vil medføre at trimløypa blir sammenhengende igjen. Minuset med dette forslaget er at dette vil redusere arealet som er avsatt til lekeplass mellom tomt B8 og B6.

Planverktøyet skal i utgangspunktet sikre en helhetlig utbygging av et større område. Endrede forutsetninger i markedet er dermed ikke argumentasjon som verken kan eller skal nyttes for å kunne gi dispensasjon.

Rådmannen vurderer at en eventuell dispensasjon vil endre det bomiljøet som var skissert i reguleringsplanen. Videre vurderes det omsøkte tiltaket å tilfredsstillere intensjonen i kommunedelplan Støren ved å fortette sentrumsnære områder. Rådmannen vurderer også at det omsøkte tiltaket vil medføre at feltet vil fremstå mer helhetlig enn om tomt B6 bli bebygd med enebolig. Dette ved at sentrale deler i feltet blir bebygd med flermannsboliger. Det vil også være slik at ettersom reguleringsplanen for Teigen blir eldre vil rettsvirkningen av denne svekkes. Dette med referanse til forholdet rundt motstrid mellom reguleringsplan og kommunedelplan.

I denne konkrete saken vurderer Rådmannen at ønsket avvik fra reguleringsplan må skje ved en reguleringsendring. Dette på bakgrunn av at reguleringsplanen, som planverktøy, blir vesentlig satt til side. Dette forholdet blir ilagt ekstra vekt i denne saken da forutsigbarhet i planene blir bemerket i nabomerknad. Videre er det flere av tomtene, som omfattes av planen, som er ubebygde. Det fremgår ikke av søknaden hvordan disse er tenkt realisert.

Rådmannen vurderer at ulempene ved å gi dispensasjon i dette tilfelle er større enn fordelene. Dette ved at slike endringer av forutsetninger i planen bør omfatte hele planens virkeområde. En dispensasjon i dette tilfelle vil særbehandle hjemmelshaver av tomt B6. Videre bør flere uheldige forhold, som beskrevet over, avbøtes når en plan uansett skal fravikes.

### **Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune avslår søknad om dispensasjon fra planbestemmelsene i reguleringsplan Teigen boligfelt. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtaket begrunnes med at tiltaket setter reguleringsplanen vesentlig til side.