

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2015/1152-9	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Oddbakken hyttefelt - deling av hyttetomt - gbnr 266/30 - 7387 Singsås - Randi Husby

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Oddbakken hyttefelt - deling av hyttetomt - gbnr 266/30 - 7387 Singsås - Randi Husby | Randi Husby |
| 2 | U | Midlertidig svarbrev: Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Enodd - fradeling av tomt for fritidsbolig - gbnr 266/30 - 7298 Budalen - Randi Husby | Randi Huseby |
| 3 | I | Søknad om dispensasjon for opprettelse av ny fritidstomt i reguleringsplanen - Oddbakken hyttefelt - søker Randi Huseby | Randi Huseby |
| 4 | U | Høringsbrev: søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Oddbakken hyttefelt - deling av hyttetomt - gbnr 266/30 - 7387 Singsås - Randi Husby | Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard m.fl. |
| 5 | N | Internt høringsbrev: søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Oddbakken hyttefelt - deling av hyttetomt - gbnr 266/30 - 7387 Singsås - Randi Husby | Aril Røttum m.fl. |
| 6 | N | Uttalelse skogbruk - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Oddbakken hyttefelt - deling av hyttetomt - gbnr 266/30 - 7387 Singsås - Randi Husby | Ola Hage |
| 7 | I | VS: Uttalelse til søknad om dispensasjon - gbnr 266/30 | Mattilsynet |
| 8 | I | Sametingets uttalelse - Dispensasjon til deling av hyttetomt gbnr 266/30 - Oddbakken - Singsås - Midtre Gauldal kommune | Sametinget |

- 9 S Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Oddbakken hyttefelt - deling av hyttetomt - gbnr 266/30 - 7387 Singsås - Randi Husby

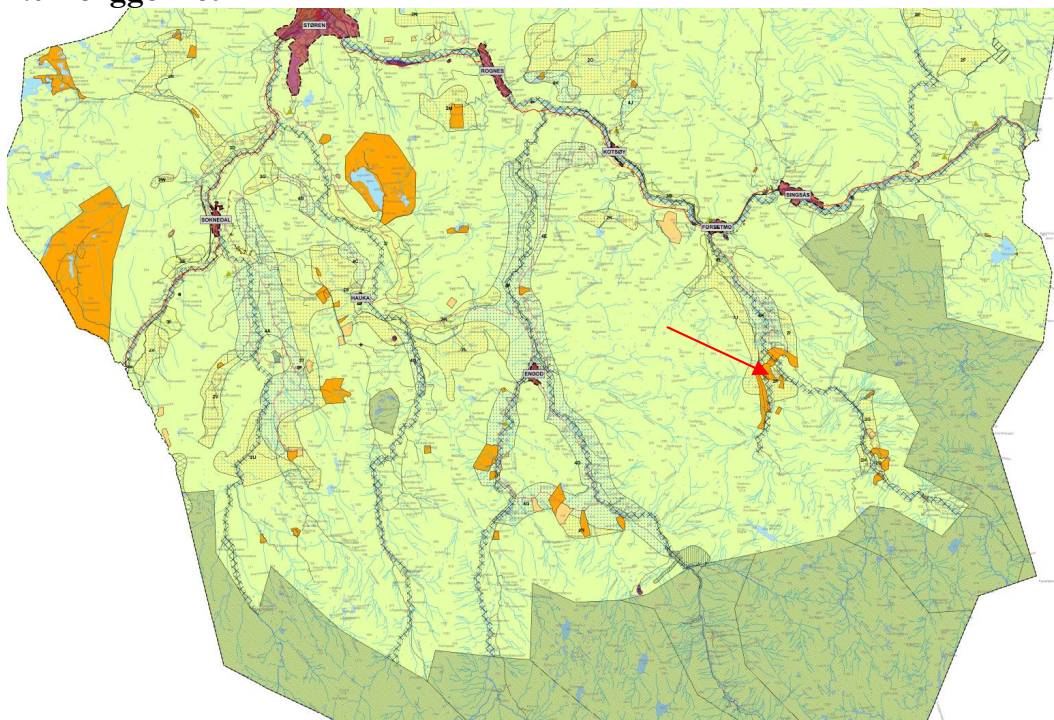
Vedlegg

- 1 Rettsforlik
 - 2 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Oddbakken hyttefelt - deling av hyttetomt - gbnr 266/30 - 7387 Singsås - Randi Husby
- Vi viser til søknad om dispensasjon mottatt 14.04.2015

1.0 Bakgrunn:

Randi Huseby søker om dispensasjon fra reguleringsplan for Oddbakken hyttefelt (planID: 1989003) i Midtre Gauldal kommune for deling av fritidseiendommen gbnr 266/30.

2.0 Beliggenhet



Oversiktskart over Midtre Gauldal kommune, området det søkes dispensasjon er vist med rød pil

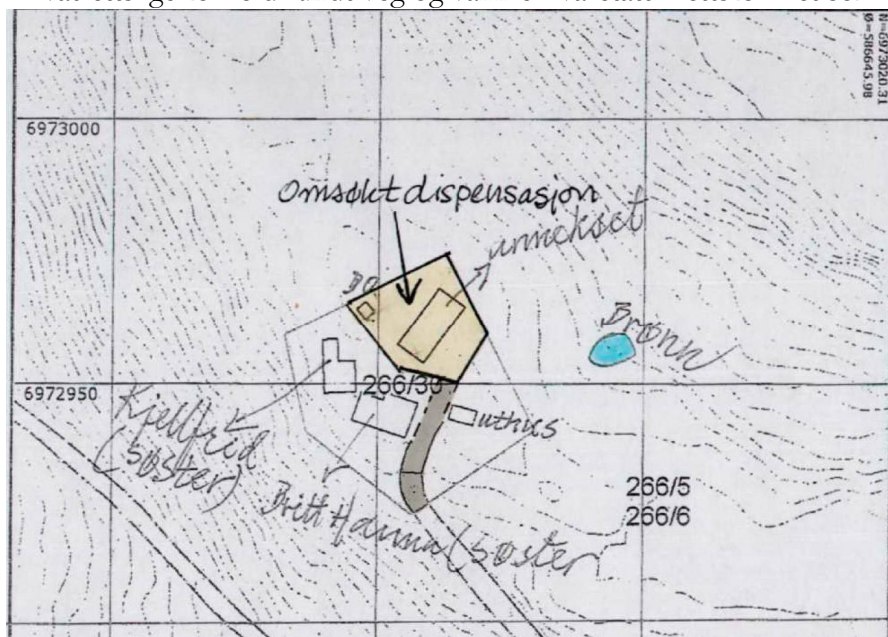
3.0 Dagens situasjon/ beskrivelse av tiltaket:

Den omsøkte dispensasjonen omhandler deling av fritidseiendommen gbnr 266/30. Gbnr 266/30 er i dag en fritidseiendom med totalt 5 bygninger; ett fritidsbygg, tre bygninger registrert som anneks/uthus og ett bygg som ikke er registrert med bygningsinformasjon i matrikkelen. Eiendommen er totalt 1370,3 m².

Tiltaket som krever dispensasjon er deling av fritidseiendommen gbnr 266/30. Dette da en eventuell deling av fritidseiendommen vil øke antall fritidseiendommer innenfor avgrensningen til reguleringsplanen. Den omsøkte delingen er vist på kart i figuren under og omfatter en bygning som er oppført som anneks. En eventuell deling vil dermed medføre vilkår om bruksendring på denne bygningen.

Den omsøkte delingen omfatter ca 350 m² i nordenden av eiendommen gbnr 266/30.

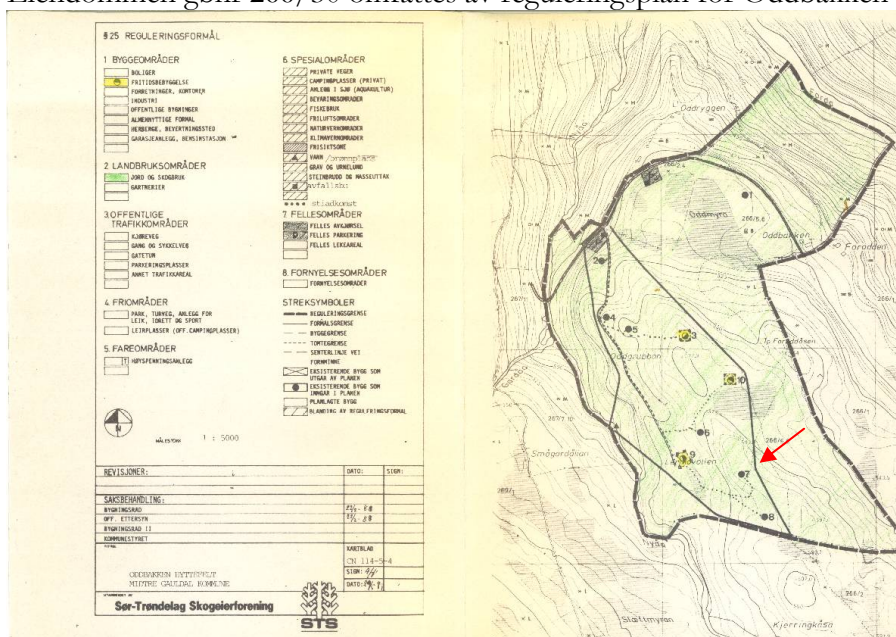
Privatrettslige forhold rundt veg og vann er ivare tatt i rettsforliket som foreligger i saken.



Situasjonskart som viser omsøkt deling av gbnr 266/30.

4.0 Planavklaring

Eiendommen gbnr 266/30 omfattes av reguleringsplan for Oddbakken hyttefelt.



Fritidseiendommen som søkes delt er tomt nr 7 i reguleringsplanen for Oddbakken hyttefelt markert med rød pil.

Dispensasjonen gjelder deling av allerede etablert fritidstomt. Hele arealet på eiendommen gbnr 266/30 har arealformålet fritidsbebyggelse. Dette medfører at både arealbruken og arealformålet blir uendret før og etter en eventuell deling av fritidstomten.

Eventuelle hensynsoner/ temakart

Tiltaket er kontrollert opp mot følgende temakart;

- Miljødirektoratets naturbase (Naturmangfold og kulturminner).

Ingen kjente registreringer

- NVEs skredatlas (Skred og flom).

Ingen kjente registreringer

- Kommunens kartinnsyn (viltområder, kulturminner og MIS).

Fritidseiendommen ligger innenfor et større område som har følgende viltregistrering: vinterområde for elg, storfugl og lirype. Hekkeplass for kongeørn og tårnfalk. Spillplasser for storfugl. Deler av området ligger også innenfor leveområdet for Villrein.

- Skog- og landskap (Gårdskart – dyrka mark/ dyrkbar mark).

Tiltaket berører ikke dyrkamark eller dyrkbar mark

5.0 Søkers begrunnelse for tiltaket

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

Søkers begrunnelse med tilhørende rettsforlik er vedlagt i sin helhet. Begrunnelsen er i hovedsak personlige forhold.

6.0 Høring/nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet.

Tiltaket ble sendt på høring med frist for uttalelse den 12.06.2015. Følgende merknader er kommet innen fristen.

Lokal skogbruksmyndighet i notat datert 22.05.2015

Ingen merknader

Mattilsynet i brev datert 21.05.2015

Mattilsynet har ingen kommentarer til at dispensasjon gis ut fra drikkevannshensyn. Mattilsynet forventer at eventuelle dispensasjoner fra reguleringsplan og oppføring av ny bebyggelse ikke påvirker brønnen negativt med hensyn til forurensning.

Sametinget i brev datert 26.05.2015

Sametinget har ingen merknader til dispensasjonen. Sametinget minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven; (...) *skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, (...)*

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 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

Vurdering

Søknaden om dispensasjon er i sin helhet begrunnet med personlige forhold. Slik argumentasjon kan ikke legges til grunn for at dispensasjon skal kunne gis.

Reguleringsplanen det her søkes dispensasjon fra er vedtatt i 1989. Dette innebærer at forutsetningene og premissene for utarbeidelsen av planen kan være endret. Rådmannen vurderer at en eventuell dispensasjon i dette tilfelle vil skape presedens for videre anvendelse av planen. Planen har fastsatt antall tomter som skal tillates innenfor planområdet etter en samlet vurdering av området. Åpning for deling av tomtene i planen vil føre til en «fortetting» som ikke vil være iht intensjonen. Rådmannen vurderer derfor at en eventuell dispensasjon vil sette planen vesentlig til side.

Rettsforliket som foreligger i saken er i sin helhet knyttet til privatrettslige forhold. Rettsforliket er dermed ikke førende for planvurderingene som blir gjort i denne saken.

Det omsøkte området ligger innenfor et område med viltverdi. Dette er et forhold som taler for at det ikke skal legges til rette for flere fritidstomter før dette er vurdert i forbindelse med en planprosess. Økt aktivitet i området vil trolig påvirke viltforekomsten i større eller mindre grad. Presedensen som en eventuell dispensasjon vil kunne gi legger også til rette for en bit-for-bit utbygging som er uheldig i så måte.

Etter en samlet vurdering anser Rådmannen ulempene, ved å gi dispensasjon i denne saken, som større enn fordelene. Dette ved at en dispensasjon vil skape presedens og legge til rette for en gradvis «fortetting» av hytteområdet.

Vurdering av forvaltningsprinsippene i naturmangfoldloven:

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

§ 9 – Føre-var-prinsippet vurderes som ivaretatt.

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

§ 11 – Kostnadene og miljøforringelsene skal bæres av tiltakshaver.

§ 12 – Ikke relevant i dispensasjons- og delingssaken.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår søknad om dispensasjon for opprettelse av ny fritidstomt i strid med reguleringsplan. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtaket begrunnes med at reguleringsplanen blir satt vesentlig til side og at en eventuell dispensasjon vil skape presedens for videre anvendelse av planen.