

## Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2015/2256-11	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

### Dispensasjonssøknad - fradeling av kårbolig fra eiendommen gbnr 10/1

Dokumenter i saken:

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| 1 | I | <b>Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av kårbolig - gbnr 10/1 - 7295 Rognes - søker Ola Ivar Bjørgen</b>               | <b>Ola Ivar Bjørgen</b>   |
| 2 | U | Høringsbrev: Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av kårbolig - gbnr 10/1  | Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard m.fl. |
| 3 | N | Internt høringsbrev: Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av kårbolig - gbnr 10/1 - 7295 Rognes - søker Ola Ivar Bjørgen           | Aril Røttum m.fl.   |
| 4 | U | Foreløpig svar - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av kårbolig - gbnr 10/1 - 7295 Rognes - søker Ola Ivar Bjørgen               | Ola Ivar Bjørgen  |
| 5 | N | Internt høringsbrev: Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av kårbolig - gbnr 10/1 - 7295 Rognes - søker Ola Ivar Bjørgen           | Ola Hage  |
| 6 | I | Høringsbrev: Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av kårbolig - gbnr 10/1  | Envina IKS  |
| 7 | I | Uttalelse til dispensasjonssøknad - gbnr 10/1  | Mattilsynet   |
| 8 | N | Uttalelse skogbruk - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av kårbolig - gbnr 10/1 - 7295 Rognes - søker Ola Ivar Bjørgen | Ola Hage  |
| 9 | I | Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av  | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag  |

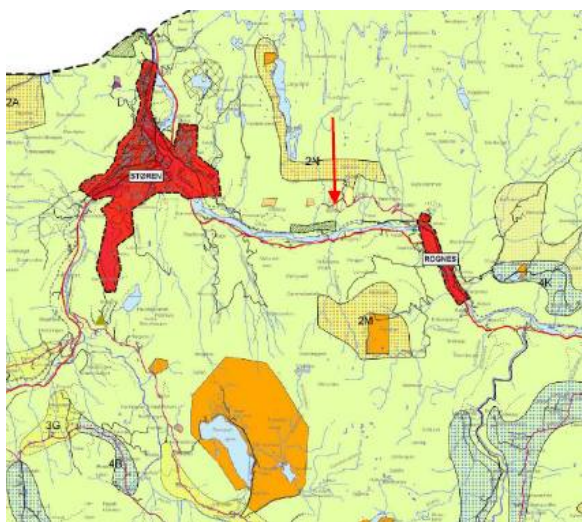
- |    |   |   |                                |
|----|---|---|--------------------------------|
|    |   | kårbolig - Rognes - gbbr 10/1   |                                |
| 10 | I | Høringssvar - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av kårbolig - gbnr 10/1 i Midtre Gauldal kommune | Statens vegvesen - Region midt |
| 11 | S | Dispensasjonssøknad - fradeling av kårbolig fra eiendommen gbnr 10/1  |                                |

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

### Bakgrunn

Ola Ivar Bjørgen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av grunneiendom med eksisterende kårbolig på eiendommen gbnr 10/1

### Beliggenhet



**Figur 1** Oversikt kart over deler av kommuneplanens arealdel for Midtre Gauldal kommune. Det aktuelle dispensasjonsområdet er markert med rød pil

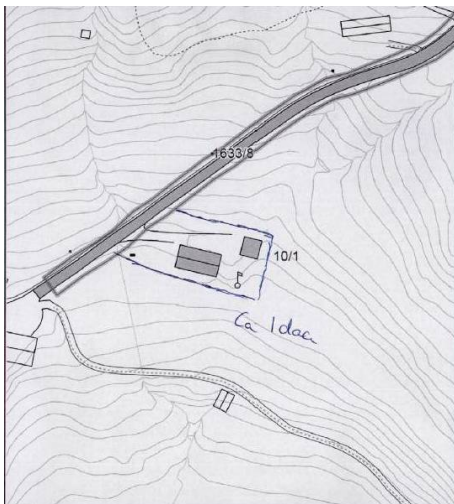
### Dagens situasjon/ beskrivelse av tiltaket:

Det omsøkte arealet er i dag iht matrikkelen bebygget med enebolig og garasje/ uthus/ anneks. Bygningene er benyttet som kårbolig på eiendommen gbnr 10/1. Bygningen ligger for seg selv og er ikke en del av gårdens tun. Arealet er klassifisert som jorddekt fastmark iht AR5. I 1972 ble eneboligen byggesaksbehandlet. Det ble da gitt en byggetillatelse med ankomst fra FV 633 og privat vannforsyning og avløpsanlegg. Kårboligen ligger på grensen til området som er avsatt til framtidig boligområde i overordnet plan.

Det omsøkte tiltaket omfatter deling av landbrukseiendom og endring av bruk av arealer som i dag er avsatt til LNF- formål i overordnet plan. Kårboligen skal brukes til boligformål.



Figur 2 Det aktuelle arealet og bygningene



Figur 3 Skissert tomteavgrensning. Kartet vedlagt ved søknaden

### Planavklaring

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor LNF- sone 1 i kommuneplanens arealdel med følgende bestemmelser:

*Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse samt andre søknadspliktige anlegg jmf pbl 20-4 nr. 2. Unntatt er anlegg som er særskilt markert på arealdelen.*

### Eventuelle hensynssoner/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)  
Det omsøkte området ligger innenfor følgende registreringer: Vinterområde for rådyr og spillplass for orrfugl.
- Gårdskart (dyrka mark og dyrkbar mark)  
Ingen kjente registreringer

### Søkerens begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søkeren grunngir sin søknad. Tiltakshaver ønsker å fraskille en kårbolig med den omkringliggende eiendommen fra gården. Tiltakshavers datter ønsker å ivareta kårboligen for en framtidig bruk da gården trenger en vesentlig rehabilitering, noe tiltakshaver ikke har mulighet til å gjøre selv. Ønsket er da at datteren overtar kårboligen og får da en egen eiendom i samhold med hjemgården.

## Høring/nabovarsel

Søknaden om dispensasjon er ikke nabovarslet.

Søknaden om dispensasjon ble sendt på høring med first for uttalelse den 21. august 2015. Følgende har svart innen tidsfristen:

### Lokal skogbruksmyndighet

Ingen merknad.

### Lokal landbruksmyndighet

Ingen merknad.

### Envina IKS

Ingen merknad til dispensasjonen, men forutsetter at en eventuelt fradelt bolig forholder seg til den kommunale renovasjonsforskriften og at man benytter ordningen som er etablert i området.

### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Ingen merknad til dispensasjonen forutsatt uendret bruk.

Følgende bemerkes:

*Fylkesmannen minner om at alle sakene som berører natur – og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert.*

### Mattilsynet

Ingen merknad.

### Statens vegvesen

Ingen merknad.

## **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**

Plan- og bygningslovens § 19-2 sier dette om adgangen til å innvilge dispensasjon:

*“Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.”*

Det søkes om fradeling av tomt til kårbolig. En kårbolig er definert som en bolig nr. 2 på den samme eiendommen som hovedbruket. En kårbolig skal dermed ikke ha en utskilt tomt med et eget gbnr. Kårboligen på hoved eiendommen er knyttet til LNF- formålet, da en kårbolig er knyttet til stedbundet næring. Derimot når en boligtomt blir fradelt er den ikke lenger knyttet til hovedbruket.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke er forenlig med plan- og bygningsloven § 1-6, og er dermed i strid med den gjeldende kommuneplan. Fradelingen er innenfor LNF- sone 1 der det ikke tillates ny

eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse, samt andre søknadspliktige tiltak som f.eks fradeling er. LNF- området har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Dette innebærer at arealbruksformålet skal tillegges vekt på disse områdene. Søknaden har vært uklar når det gjelder formålet, dvs skal fradelingen være til boligformål eller fritid. Etter samtale med grunneier ble det avklart at søknaden gjelder fradeling til bolig.

Hvis kårboligen blir fradelt fra hovedbruket er det per definisjon ikke en kårbolig, men en selvstendig og fritt omsettelig eiendom. En slik fradeling vil kunne skje, men det forutsetter at tomten fortsatt skal være avsatt til LNF formål. Konsekvensene av dette er at ethvert nytt tiltak må omsøkes med en ny dispensasjon. Det er dette som kalles "uendret bruk" som Fylkesmannen ikke har noen merknader til.

Rådmannen mener at fordelene av tiltaket er større enn ulempene, også med bakgrunn i at det ikke foreligger negative uttalelser fra høringsinstansene og forutsatt at fradelingen skjer til slik uendret bruk. Rådmannen forutsetter for øvrig at når det gjelder renovasjon, må de kommunale renovasjonsforskriftene med ordningene slik de er etablert i området overholdes.

#### Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12:

§ 8 – Kunnskapen anses som god nok i denne saken.

§ 9 – Førre – var – prinsippet vurderes som ikke relevant.

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

§ 11 – Kostnadene og miljøforringelsene skal bæres av tiltakshaver.

§ 12 – Tiltakshaver er ansvarlig for at miljøforsvarlige teknikker nyttes.

#### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gir Midtre Gauldal kommune dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for å fraskille tomt på ca 1 dekar som omsøkt, fra eiendommen gnbr 10/1

Vedtaket begrunnes med at fradelingen må betraktes som deling til uendret bruk.