

## Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2015/1990-11	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

### Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen - oppføring av garasje til hytte - gbnr 64/22 - 7288 Soknedal - søker Ola Kant

#### Dokumenter i saken:

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen - oppføring av garasje til hytte - gbnr 64/22 - 7288 Soknedal - søker Ola Kant                      | Ola Kant  |
| 2 | U | Høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen - oppføring av garasje til hytte - gbnr 64/22 - 7288 Soknedal - søker Ola Kant         | Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard m.fl. |
| 3 | N | Internt høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen - oppføring av garasje til hytte - gbnr 64/22 - 7288 Soknedal - søker Ola Kant | Målfrid Bogen m.fl.   |
| 4 | U | Foreløpig svar: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen - oppføring av garasje til hytte - gbnr 64/22 - 7288 Soknedal - søker Ola Kant      | Ola Kant  |
| 5 | N | Uttalelse skogbruk - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen - oppføring av garasje til hytte - gbnr 64/22 - 7288 Soknedal - søker Ola Kant | Ola Hage  |
| 6 | I | Sametingets uttalelse - Garasje til hytte gbnr 64/22 - 7288 Soknedal - Midtre Gauldal kommune   | Sametinget  |
| 7 | I | Uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Ramstadsjøen - oppføring av garasje til hytte  | Mattilsynet   |
| 8 | N | Internt høringsbrev: Søknad om  | Ola Hage  |

dispensasjon fra reguleringsplan for  
Ramstadsjøen - oppføring av garasje til  
hytte - gbnr 64/22 - 7288 Soknedal - søker  
Ola Kant

- |    |   |   |                                       |
|----|---|---|---------------------------------------|
| 9  | I | Kommentar til høring - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen - Oppføring av garasje til hytte - GBnr 64/22 - Midtre Gauldal kommune | Norges vassdrags- og energidirektorat |
| 10 | I | Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen - oppføring av garasje - gbnr 64/22   | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag          |
| 11 | S | Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen - oppføring av garasje til hytte - gbnr 64/22 - 7288 Soknedal - søker Ola Kant                |                                       |

#### Vedlegg

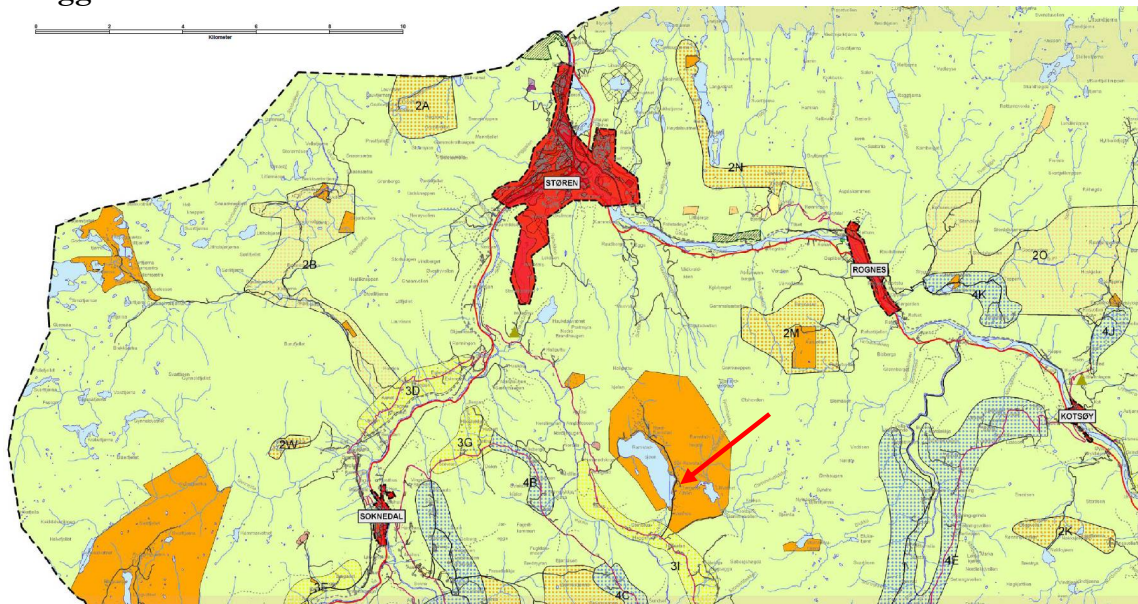
- 1 Situasjonsskart
- 2 Tegninger
- 3 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen - oppføring av garasje til hytte - gbnr 64/22 - 7288 Soknedal - søker Ola Kant

Vi viser til søknad om dispensasjon mottatt 22.06.2015.

#### Bakgrunn:

Ola Kant søker om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen (planID: 2005001) for oppføring av garasje på eiendommen gbnr 64/22 i Midtre Gauldal kommune.

#### Beliggenhet

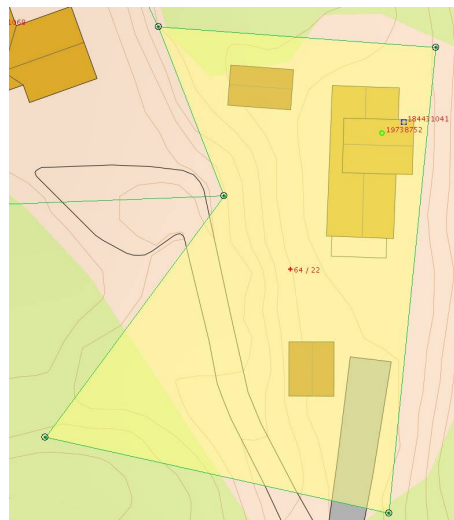


**Figur 1:** Deler av kommuneplanens arealdel for Midtre Gauldal kommune. Området det søkes dispensasjon er vist med rød pil. Det gule feltet (under pila) viser området som omfattes av reguleringsplanen for Ramstadsjøen.

### Dagens situasjon/ beskrivelse av tiltaket:

Den omsøkte dispensasjonen omhandler oppføring av garasje på eiendommen gbnr 64/22. Eiendommen er i dag bebygd med tre bygninger iht matrikkelen; ett fritidsbygg, ett uthus og ett bygg som ikke er registrert. Eiendommen er totalt 999,3 m<sup>2</sup>.

Tiltaket som omsøkes er en garasje med 48,6 m<sup>2</sup> bebygd areal. Tegninger på garasjen og tenkt plassering av denne er vedlagt høringsbrevet.



Figur 2: Matrikkelkart av gbnr 64/22.

### Planavklaring

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Ramstadsjøen. Dette er en eldre reguleringsplan som etter dagens terminologi må anses som en detaljregulering.



Figur 3: Utdrag fra kartet til reguleringsplan for Ramstadsjøen. Den omsøkte tomten er markert med rød pil.

Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelse i planen:

1.1 *Fritidsbebyggelse* I området skal det oppføres hytter med tilhørende uthus/ annekse i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen

### 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 like utenfor et større område som har følgende viltregistrering; *Leveområde for skogsfugl. Hekkeplass for trane. Spillplass for storfugl. Dette er det området i Midtre Gauldal med tettest forekomst av spillplasser for orrfugl og storfugl. Dette anses for å være et meget viktig område for skogsfugl. Ett markert elgtrekk innenfor områdets nordøstlige del.*

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

Tiltaket berører ikke dyrkamark eller dyrkbar mark

### **Søkers begrunnelse for tiltaket**

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

Søknaden er vedlagt i sin helhet. Søknaden er i liten grad grunngitt.

### **Høring/nabovarsel**

Søknad om dispensasjon er nabovarslet.

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring med frist for uttalelse den 29.07.2015. Følgende uttalelser er innkommet:

#### Lokal skogbruksmyndighet

Ingen merknader.

#### Lokal landbruksmyndighet

Ingen merknader.

#### Sametinget

Ingen merknader.

Minner om at funn av gjenstander eller spor av samiske kulturminner skal meldes kulturminnemyndigheten omgående jmf kulturminnelovens § 8.

#### Mattilsynet

Ingen merknader.

#### Norges vassdrag- og energidirektorat

Gjør oppmerksom på at det omsøkte området ligger innenfor løsne- og utløpsområde for snøskred. Kartleggingen er basert på grove terrengmodeller noe som medfører at det må gjennomføres en faglig vurdering av reell skredfare. Garasjer dekkes av sikkerhetsklasse S1 og skal stå trygt for et skred med årlig sannsynlighet for å inntreffe på 1/100.

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Ingen merknader.

Minner om aktsomhetsplikten og bemerker følgende;

*(...) Dersom det under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. (...)*

### **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

## **Vurdering**

Som denne søknaden viser har allerede Rådmannen vurdert at garasje ikke omfattes av uthusbegrepet som nyttes i planen. Intensjonen med planen og forståelsen av uthusbegrepet må sees med henblikk på historisk bruk av dette begrepet. Videre vurderes søknaden å ha presedens for videre anvendelse av planen. Dette da det tidligere ikke er åpnet for garasje på fritidstomter i området.

En svakhet med planen er at denne ikke regulerer utnyttingsgrad på tomtene som omfattes av planen. Intensjonen i bestemmelsen om at planen skal omfatte *hytter med tilhørende uthus/anneks* må forstås slik at hver tomt skal bebygges med inntil to bygninger. En hytte med uthus eller anneks, eller sammenbygd uthus/anneks. Det omsøkte tiltaket vil bli den fjerde bygningen på eiendommen gbnr 64/22 og Rådmannen vurderer derfor at planen settes vesentlig til side.

For at dispensasjon skal kunne gis må to kriterier være innfridd. Planen må ikke settes vesentlig til side og fordelene ved dispensasjonen må være større enn ulempene. Rådmannen har vurdert at planen settes vesentlig til side noe som medfører at dispensasjonen ikke kan gis.

For å sikre lik behandling av hjemmelshavere som omfattes av planen bør saken behandles som en reguleringsendring.

Om Rådmannens innstilling blir omgjort må det settes vilkår om at tiltaket må utredes med henblikk på skred før tiltaket igangsettes. Dette på bakgrunn av NVEs merknad og at tiltaket kan være unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningslovens kap. 20.

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

§ 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 er ansvarlig for at miljøforsvarlige teknikker nyttes

## **Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune avslår søknad om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for Ramstadsjøen (planID: 2005001) som omsøkt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at reguleringsplanen settes vesentlig til side.