

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2015/2724-8	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonssøknad - restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk - gbnr 132/1 – Stein Haanshus.

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|--|---------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven - restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk - gbnr 132/1 - Stein Haanshus | Stein Haanshus |
| 2 | U | Høringsbrev - Dispensasjon - Restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk - gbnr 132/1 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 3 | N | Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven - restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk - gbnr 132/1 - Stein Haanshus | Stein Roar Strand m.fl. |
| 4 | N | Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven - restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk - gbnr 132/1 - Stein Haanshus | Kristine Bye |
| 5 | N | Uttalelse skogbruk og vilt - Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven - restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk - gbnr 132/1 - Stein Haanshus | Kristine Bye |
| 6 | I | Uttalelse - Dispensasjon - Restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk - gbnr 132/1 | Norges vassdrags- og energidirektorat |
| 7 | I | Uttalelse fra Mattilsynet-Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven | Mattilsynet |
| 8 | S | Dispensasjonssøknad - restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk gbnr 132/1 | |
| 9 | I | Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

Vi viser til søknad om dispensasjon mottatt 11.09.2015.

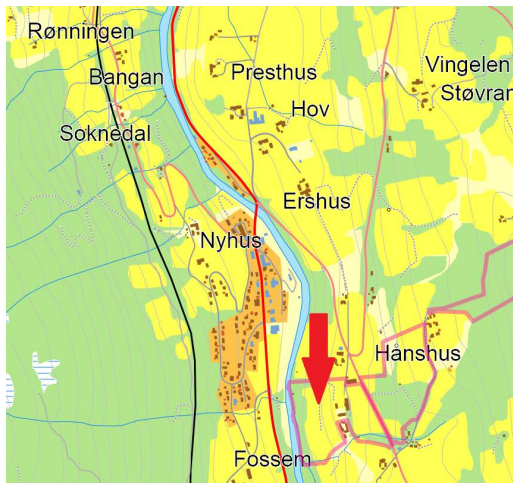
Saksopplysninger

Bakgrunn

Stein Haanshus søker om en dispensasjon for kommuneplanens arealdel for restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk på gården Haanshus Søndre gbnr 132/1.

Beliggenhet

Det omsøkte tiltaket ligger sør for Soknedal sentrum, på østsiden av Sokna.



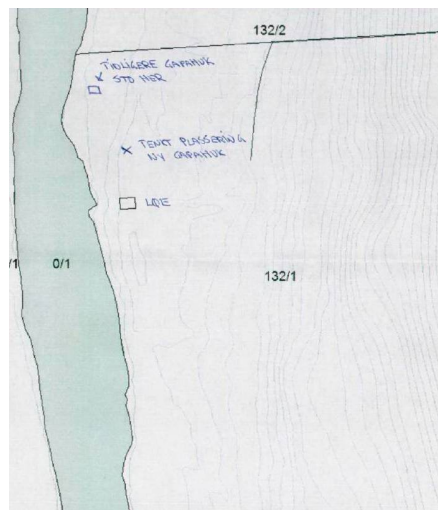
Figur 1 Oversiktskart over kommuneplanens arealdel. Området det søkes dispensasjon fra er vist med rød pil.

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

Grunneier ønsker å reise to bygninger på gårdens tomt i Soknedal.

Det ene huset som skal restaureres er en gammel løe som har forfalt i løpet av de siste 30 år. Forfatningen på huset trenger nye materialer som furutømmer og torvtak. Løa er tenkt som lagerplass til landbruksdriften, da det er behov for dette. Det gamle huset er 4,5 * 5,5 meter og den nye løa tenkes bygd på samme tomt og i samme størrelse og utforming.

Det andre huset er en liten gapahuk nord for den omtalte løe. Huset ble ødelagt for 4-5 år siden av en isdam. Denne er tenkt gjenoppbygd, men noe lenger fra elva og høyere i terrenget. Ca. 20 meter nord for den omtalte løe peker seg ut som ideell til formålet. Gjenreisningen av gapahuken skal og løen skal være et ledd i en framtidig utleie av laksefiske, noe som har vært en næring på gården tidligere.



Figur 2 Situasjonsskart over plassering av gapahuken

Planavklaring

Omsøkte tiltak ligger som nevnt innenfor kommunens arealdel, vedtatt 26.04.2010 med følgende bestemmelser:

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

Søkerens begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søkeren grunngir sin søknad. Tiltakshaver viser behov for restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk. Den gamle løen har forfalt de siste 30 årene, noe som krever en gjenreisning med laftet furutømmer og torvtak.

Den gamle gapahuken som har stått ved elven ble ødelagt av en isdam av vårflommen for 4-5 år siden. Denne tenkes å gjenoppbygges, men på en liten høyde 20 meter nord for løen.

Grunneieren hevder at området ved elva har en status som nøkkelbiotop i skogbruket, men så lenge gjenreisningen av løe og gapahuk ikke medfører hogst i biotopen, er det ingen innvendinger mot tiltaket. Saken er forelagt til Nordskog ved skogsjef Erling Bergsaker.

Høring/nabovarsel

Søknaden om dispensasjon er sendt på høring med frist 19.10.2015. Følgende har svart innen tidsfristen:

Lokal skogbruksmyndighet

Tiltaket ligger i en skogsmark med ung granskog i nordre del, og lauvskog i delen hvor løa står. Det er bonitet G17 og B17, i følge skogbruksplanen.

Tiltaket vil ikke ha noen forringende effekt på MiS figuren (miljøfigur som inneholder eldre lauvsuksesjon).

Det er heller ikke registreringer i kommunens viltkart som kommer i konflikt med tiltaket. Det er ikke registreringer i Miljødirektoratets Naturbase som kommer i konflikt med tiltaket. Tiltaket ligger heller ikke til hinder for senere skogdrift.

Lokal landbruksmyndighet

Løa er en driftsbygning i landbruket og oppfattes som nødvendig ledd i og et driftsmiddel i forbindelse med landbruket. Huset skal brukes som lagerhus i landbruksdriften og inngår derfor i landbruksbegrepet.

Gapahuken brukes i korte perioder av året av laksefiskere som leier fiske av gården. Av hensyn til driften av næringen, er det nødvendig å plassere gapahuken som omsøkt, og den inngår i landbruksbegrepet.

Begge tiltakene oppfattes å være innenfor LNF-formålet. Landbruk har ingen merknader til tiltaket.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Ingen merknad, men minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7).

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Løa er av historisk interesse. Den må betraktes som et Sefrak kulturminne (selv om den nok ved en feil ikke er registrert).

Ut ifra bildedokumentasjon kan den være fra tidlig/midten av 1800-tallet. Forutsatt dokumentasjon viser dagens tilstand kan den delen som er intakt istandsettes ved at det laftes opp den delen som er tapt. Åser og taktro med trekking (torv) reetableres. Det er viktig at arbeidet gjøres på antikvarisk vis.

Det er viktig for bevaringen og bruksverdien av dette historiske bygget kan brukes igjen som opprinnelig formål (formålet som er beskrevet i søknaden). En kopi som søkeren planlegger, vil uansett hvor antikvarisk den er laget, ikke kunne erstatte løa som kulturminne.

Fylkeskommunen ber kommunen sette følgende vilkår for dispensasjonen:

- Løa istandsettes/restaureres på antikvarisk vis i samråd med regional kulturminneforvaltning. For råd og veiledning: Hauke Haupts, tlf: 73866433, e-post: hauke.haupts@stfk.no
- Tømmer som er borte erstattes med tømmer i tilsvarende utforming og tilvirkning.
- Fundamentering på holdstein opprettholdes.
- Løa får tradisjonelt torvtak.

Fylkeskommunen har ikke merknader til gapahuken, men vurderer det som positivt at den trekkes lengre bort fra elva.

På grunn av kapasitetsmessige årsaker har ikke Fylkeskommunen hatt mulighet til å vurdere saken med henblikk på kulturminner. Dermed om man skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

Det er ikke utarbeidet flomsoneskart i området. I henhold til kravene i TEK10s kap.7 er denne type konstruksjoner å anse som å tilligge sikkerhetsfase F1 hvor konsekvensene anses som små og hvor 20-års flommen er dimensjonerende hendelse.

Restene av den gamle løa ser ut til å være svært gamle og siden den ikke har blitt ødelagt av en mindre flom tidligere har vi ingen innvendinger mot at løa bygges opp igjen på samme sted. Dersom dette i midlertidig skulle vise seg å være tilfellet, fraråder vi oppsett her.

NVE kan ikke se at en oppføring av gapahuken skulle være problematisk med hensyn på skred og flomforhold. I og med begge tiltakene ligger under marin grense, forutsetter vi at det ikke gjennomføres større grave- eller oppfyllingstiltak på selve byggeplassen eller i form av framføringsveg e.l. til disse. Dersom det skulle vise seg å være behov for dette, bør det gjennomføres en skredfarevurdering som godtgjør at tilstrekkelig sikkerhet mot skred er ivaretatt.

Mattilsynet

Mattilsynet ser ikke at dispensasjonssøknaden berører kjente vannforsyningsystemer.

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 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

Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Tiltaket ligger innenfor LNF sone 1, der det ikke tillates ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs eller fritidsbebyggelse.

Det har kommet inn merknader der de fleste er positive til tiltakene og mener en restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk ikke vil komme i konflikt med andre eksisterende interesser. Den lokale landbruksmyndighet hevder løe og gapahuken er et nødvendig ledd i landbruket og at tiltaket dermed oppfattes for å være innenfor LNF-formålet.

Sør-Trøndelag fylkeskommune er også positive til tiltakene, men poengterer at det må gis vilkår til løe for å kunne gi dispensasjon.

NVE kommenterer at det ikke må gjennomføres grave eller oppfyllingstiltak på selve byggeplassen uten at det gjennomføres en skredvurdering.

Både vilkårene til Sør-Trøndelag fylkeskommune og til NVE, er vilkår som rådmannen vurderer som vesentlig for å kunne gjennomføre dispensasjonen.

På bakgrunn av søknaden og uttalelsene ser man at ut fra en samlet vurdering at fordelene er større enn ulempene. Begge tiltakene vurderes som liten, og rådmannen vurderer det som uproblematisk. Likevel er det nødvendig å ta i betraktning vilkårene til både Sør-Trøndelag fylkeskommune og NVE i forbindelse med løe, grave og oppfyllingstiltaket.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §8-12:

§8 – Kunnskapen ansees å være god nok i denne saken.

§9 – Føre-var-prinsippet vurderes som godt nok.

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

§11 – Kostnadene og miljøforringelsene skal bæres av tiltakshaver

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

Rådmannens innstilling til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 vedtar Midtre Gauldal kommune dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for restaurering/gjenreisning av løe og gapahuk på eiendommen gbnr 132/1.

Vilkår for dispensasjonen er: Utforming av løe skal følge Sør-Trøndelag fylkeskommunes anvisning som nevnt i saksfremlegget.

Vedtaket begrunnes med at tiltakene ikke får konsekvenser for andre interesser i området.

