

Saksframlegg

Arkivnr. 143	Saksnr. 2015/3890-8	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonsbehandling - Oppføring av enebolig - fra Kommunedelplan Støren - gbnr 45/330

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|----------|---|------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra Kommunedelplan Støren - oppføring av enebolig - gbnr 45/330 - Basmoen 11 b - 7290 Støren - søker Magnus Folstad | Magnus Folstad |
| 2 | U | Foreløpig svarbrev - Søknad om dispensasjon fra Kommunedelplan Støren - oppføring av enebolig - gbnr 45/330 | Magnus Folstad |
| 3 | I | Situasjonsplan for vann og avløp for ny enebolig - gbnr 45/330 | Magnus Folstad |
| 4 | I | Erklæring - vann og avløp Basmoen 11 A og B | Magnus Folstad |
| 5 | U | Høringsbrev- Dispensasjon fra kommunedelplan Støren - Bygging av enebolig med garasje - gbnr 45/330 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 6 | I | Sametingets uttalelse - dispensasjonssøknad - gbnr 45/330 - oppføring av enebolig | Sametinget |
| 7 | I | Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av enebolig med garasje - gbnr 45/330 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 8 | S | Dispensasjonssøknad - oppføring av enebolig - fra Kommunedelplan Støren - oppføring av enebolig - gbnr 45/330 | |

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

Ingress

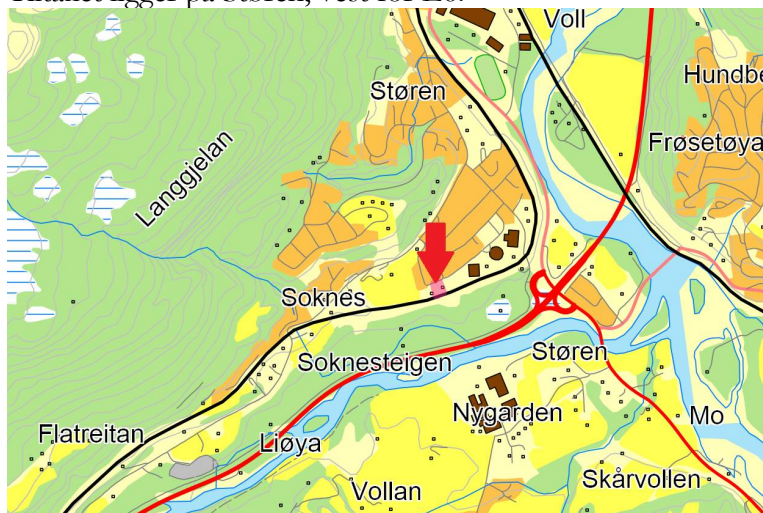
Magnus Folstad ønsker å bygge enebolig med garasje på Støren. Området er avsatt til fortetting, og tiltaket kommer dermed i strid med føringene i kommunedelplan Støren.

Saksopplysninger

Magnus Folstad søker om dispensasjon fra kommunedelplan Støren for å bygge enebolig med garasje på eiendommen gbnr 45/330. Søknaden ble mottatt 22.11.2015. På bakgrunn av mangelfullt situasjonskart for vann og avløp, forelå ikke komplett søknad før 14.12.2015.

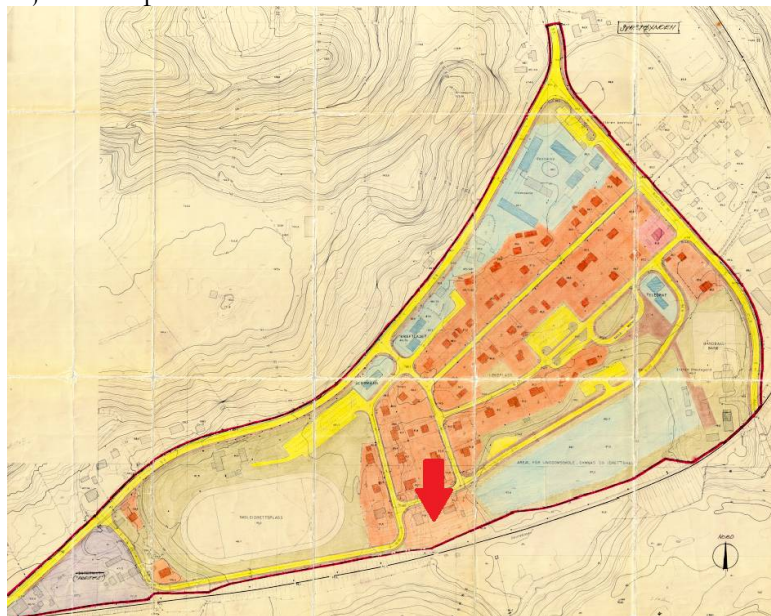
Beliggenhet

Tiltaket ligger på Støren, vest for E6.



Figur 1 Oversiktskart over deler av Midtre Gauldal kommune. Tiltaket er vist med rød pil.

Gjeldende plankart for området:

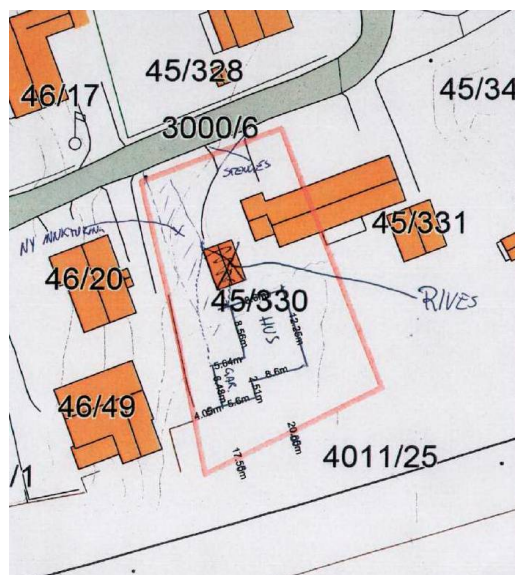


Figur 2 Oversiktskart over reguleringsplan for Basmoen og Kalvtrøa. Tiltaket er vist med rød pil.

Dagens situasjon/ beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver forteller at han ønsker å søke dispensasjon fra kommunedelplan Støren, pkt. 1.1.10 fortetting. Det søkes om å få sette opp en enebolig på 2 etasjer og en garasje, BYA 155,2 m². Eksisterende garasje på tomten skal rives. Eksisterende innkjørsel til tomten skal også stenges og flyttes nærmere tomtegrensen.

Tiltakshaver legger til at: "Pga. at nybyggingen kommer nærmere jernbanen enn det som er tillatt (kommunedelplan Støren, 1.1.5.b) har jeg fått dispensasjon fra Jernbaneverket om bygging av garasje 17,5m unna spors midtlinje og 20m unna spors midtlinje for eneboligen."



Figur 3 Situasjonskart over tiltaket.

Planavklaring

Omsøkt tiltak ligger innenfor kommunedelplan Støren sone B4, med følgende bestemmelser:

B4 – Sone B

Gjeldende plankart ID 1967004. Deler av området er erstattet av nye planer.

Bestemmelsene i denne planen gjelder foran reguleringsplanen.

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bygningers byggegrense.

Dette betyr at gjeldende plankart for Basmoen og Kalvtrøa fortsatt skal gjelde, også byggegrenser, men ikke bestemmelsene for denne planen.

Sone	Boligtype	Bygge høyde	Utnyttingsgrad inntil*	Min MUA per enhet**	Parkerings krav bil	Avfallsløsning
B	Småhusbebyggelse kjede, rekke, flermannsbolig, tunstruktur.	3 etasjer, inkl. sokkel/kjeller og loft.	%BYA = 40% men minst 4 boenheter pr.da	50m ² hvorav Min 25m ² i fellesløsning ved 4 eller fler enheter.	1,5+0,5 gjest, fortrinnsvis i fellesløsning i kjeller.	Felles samlepunkt. Nedgravd skal vurderes. Frittstående private dunker tillates ikke.

Kommunedelplan for Støren forteller videre i del 1.1.5 Byggegrenser, utnyttingsgrad, universell utforming, parkering at: "Der ikke annet fremgår av de enkelte delområder følger byggegrenser normene nedfelt i sektorlovgivning, 4 m fra eiendomsgrenser, 15 m fra kommunal veg, 30 meter til jernbane og 50 meter fra fylkesveg/ riksveg og 20 m fra kraftlinje/høyspenttrase."

Søkers begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-2 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

"Jeg mener punktet B4, at det skal bygges minst 4 boenheter per. dekar, ikke er mulig å oppfylle grunnet den begrensede tomtestørrelsen.

Ifølge Støren sentrum 2040 – strategier for bolig og næring saksnr. 2013/757-1 så står det (sitat side 5) «det vil være behov for høy fortetting av bolig i og tett opp mot sentrumskjernen.»

Jeg mener at jeg oppfyller denne målsettingen ved å bygge en enebolig på en eksisterende tomt som der står en halvpart av en tomannsbolig på i dag.

Fortettingen kommer ikke til å medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse slikt jeg ser det.”

Høring/nabovarsel

Søknaden om dispensasjon er sendt på høring med frist 08.02.2016. Følgende har svart innen tidsfristen:

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag

Området ligger ca.20 meter fra jernbanen. Det er i kommuneplanens arealdel gitt bestemmelser om at ny bebyggelse ikke skal oppføres dersom der ikke er innenfor grensene satt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen – T- 1442/2012.

Støy er et voksende miljøproblem som rammer svært mange mennesker. (...) Det brukes hvert år store ressurser på tiltak for å redusere eksisterende støyproblemer. Tiltak som gjøres i etterkant av at problemet har oppstått er ofte svært kostbare og dessverre lite effektive. God planlegging og forebyggende tiltak er derfor det viktigste verktøyet for å forhindre at flere mennesker får støyplager.

Formålet med T-1442/2012 er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

Fylkesmannen mener det er uheldig dersom det tillates oppføring av bolig hvor støysituasjonen ikke er i tråd med retningslinjen T-1442/2012. Før det fattes vedtak i saken bør en støyvurdering gjøres. (...)

Dersom en støyutredning konkluderer med støynivå utenfor grensene i retningslinjen vil vi fraråde dispensasjon fra kommunedelplan Støren til omsøkte tiltak. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltaket, uten tilfredsstillende støyforhold er dokumentert, ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.

Sør – Trøndelag fylkeskommune

Ingen merknad.

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

Minner også på at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12(jf nml 7).

Statens vegvesen

Ingen merknad.

Sametinget

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner. Sametinget har ingen merknad.

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 til Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf.lov 9.juni 1978 nr.50 (...) Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge klm. §4 annet ledd. (...).

Jernbaneverket

(...) Den aktuelle tomten ligger ikke innenfor reguleringsplan med byggegrense mot jernbanen. Derfor er det nødvendig å behandle saken etter jernbaneloven § 10 første ledd:

“ Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. ”

Ny planlagt enebolig vil ikke komme nærmere Dovrebanens midtlinje enn 20 meter. Ny garasje vil på det nærmeste stå 17,5 meter fra midtlinja. Det planlagte tiltaket legger til rette for økt aktivitet på tomta og mot jernbanen. (...) Dersom tiltakshaver setter opp minst 1,8 meter høyt gjerde i eiendomsgrensa mot jernbanen, vil dette være tilstrekkelig avbøtende tiltak. Vi anbefaler også at det settes opp gjerde mot eiendommene gbnr 46/49 og 45/331. (...)

Jernbaneverket har fattet vedtak etter jernbanelovens § 10 med følgende vilkår:

- Tiltaket må ikke på noen måte kunne utgjøre en sikkerhetsrisiko eller ulempe for jernbanen.
- Tiltakshaver har ansvaret for sikkerheten til egne og innleide folk. Det samme gjelder andre som tiltakshaver gir adgang til byggeplassen/tiltaket.
- Vår søknadskontrollør, Kåre Olav Botnan tlf. 916 72 661, skal kontaktes i god tid før arbeidet settes i gang, slik at han kan vurdere om det er nødvendig med sikkerhetstiltak og om sikkerhetsvakt må benyttes under deler av arbeidet. Eventuelle sikkerhetstiltak og sikkerhetsvakt må bekostes av tiltakshaver.
- Tiltakshaver må ikke skade Jernbaneverkets kabler/ledninger i området. I den sammenheng må det bestilles kabelpåvisning i god tid før tiltaket igangsettes. En slik bestilling gjøres via følgende kobling:
<http://www.jernbaneverket.no/no/Marked/Leverandorinfo/kabelpaavisning1/>
- Tiltakshaver må bekoste og sette opp ett 1,8 meter høyt flettverksgjerde i eiendomsgrensa mot jernbanen. Gjerdet og plasseringen av det må godkjennes av Jernbaneverkets tilstandskontrollør.
- Tiltakshaver er ansvarlig for all skade og ulempe som eventuell måtte påføres Jernbaneverket som følge av tiltakshavers virksomhet. Tiltakshavers ansvar gjelder uavhengig av skyld og uten beløpsgrense. Erstatningsansvaret omfatter alt Jernbaneverkets tap, herunder regress for rettmessige krav fra togselskap, passasjerer eller andre tredjepersoner.
- Jernbaneverket er uten ansvar for skade eller ulemper som jernbanevirksomheten måtte påføre tiltaket. Dette gjelder ordinær drift så vel som ekstraordinære tiltak.
- Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at dispensasjonen er gitt, bortfaller tillatelsen.
- Tillatelsen bortfaller med umiddelbar virkning ved brudd på vilkårene.

Midtre Gauldal kommune - EKT

Enhet for eiendom og kommunalteknikk har vurdert søknad om flytting av avkjørsel til boligeiendom gbnr 45/330.

- Flytting av avkjørsel endrer lite på siktforholdene i Basmoen, men fordelingsskap for strømforsyning og gatelysstolpe må flyttes. Kostnader knyttet til dette må dekkes av søker, og ny løsning må avtales med Gauldal nett.
- Eksisterende gateskilt må flyttes.
- I søknaden fremkommer det ikke hvordan vann og avløp til den nye boligen skal løses. Før vi kan ta stilling til dette, må vi få en situasjonsplan, som viser hvordan dette tenkes løst.
- Hvis det må etableres nytt tilkoblingspunkt til kommunens ledningsnett og det berører asfalt og annen infrastruktur, så må kostnadene dekkes av søker.

Enhet for eiendom og kommunalteknikk har ingen innvendinger til omsøkt tiltak, utover det som er nevnt.

Ingebjørg Midthjell og Svein Midthjell (nabo, gbnr 46/20 og 46/49)

Minste avstand fra bygg til nabogrense er 4 meter. Ny innkjøring er tegnet skrådd ut mot kommunal vei, og avstand til naboeiendom og dens innkjøring blir svært liten.

For å opprettholde mulighet for snøbrøyting og snøopplag for begge eiendommer/ innkjøringer ber jeg om at innkjøring flyttes slik at avstand på 4 meter fra nabogrense opprettholdes langs hele grenselinjen.

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 dispensasjon må være klart større enn ulempe, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra 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

Av de innkomne merknadene er det kun Fylkesmannen som fraråder at det gis dispensasjon, hvis tilfredsstillende støyforhold ikke er dokumentert og i tråd med retningslinjen T-1442/2012.

Området er 20m fra jernbanen. Tiltakshaver har selv vært i kontakt med Jernbaneverket og Midtre Gauldal kommune – EKT. Jernbaneverket gav dispensasjon for bygging nært jernbanen. Det ble også satt en rekke vilkår ved denne dispensasjonen som er viktig at tiltakshaver gjennomfører ved en eventuell utbygging.

Enhet for eiendom og kommunalteknikk etterspurte situasjonskart for hvordan vann og avløp til den nye boligen skulle løses. Tiltakshaver har ettersendt dette til kommunen, med godkjennelse fra EKT.

Kommunedelplan Støren har som intensjon om å fortette. På eiendom 45/330 er utnyttingsgraden minst 4 boenheter pr. da. Tiltaket er dermed ikke i tråd med kommunedelplan Støren.

Eiendommen ligger i et område avsatt til boliger, men ligger ca. 20 meter fra jernbanen, noe som betyr at eiendommen kan være utsatt for støy. Rådmannen ser det er mange hus i nærheten av eiendommen som ligger like nært jernbanen, og kan dermed ikke se at denne tomten er mer utsatt for støy enn de omkringliggende eiendommene.

Rådmannen mener likevel i likhet med Fylkesmannen at det må gjennomføres en støyvurdering av eiendommen. Dette settes som vilkår ved dispensasjonen.

En eiendom så nært jernbanen kan føre til brudd på sikkerheten. Rådmannen mener det er viktig at det settes opp et 1,8m høyt gjerde mot jernbanen og mot eiendommene gbnr 46/49 og 45/331. Et slikt gjerde vil bidra til økt sikkerhet for personer som oppholder seg på tomten.

Tiltakshaver har ut fra det vedlagte situasjonskartet tegnet inn at vann og avløpsledninger skal gå gjennom eiendom gbnr 45/331. Grunneier har gitt tillatelse til dette, og rådmannen kan dermed ikke se at dette vil medføre noen uheldige konsekvenser.

Naboeiendommene gbnr 46/20 og 46/49 har kommet med merknad om at ny innkjøring til den omsøkte eiendommen er tegnet inn skrått på kartet, og det blir dermed en liten avstand mellom innkjøring og naboeiendommene. Dette skaper problemer i forbindelse med snøbrøyting og snøopplag. Rådmannen påpeker at snøbrøyting og snøopplag aldri skal skje på annenmanns grunn. Dette gjelder for alle tre eiendommer. Slik tiltakshaver har tegnet inn ny avkjørsel er den vist over 1 m. på det smaleste (mot kommunal vei). Det er ingen krav om 4 m avstand til nabogrensen for interne veier og gangstier – kun for bygninger. Rådmannen mener derfor at argumentet fra naboen ikke skal vektlegges.

Vurdering av prinsippene etter naturmangfoldloven §8-12:

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

§9 – Førre – var – prinsippet vurderes som god nok.

§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.

Rådmannen mener at en etter en samlet vurdering kan forsvare at eiendommen 45/330 ikke fortettes mer enn kommunedelplan Støren legger opp til. Rådmannen anbefaler at dispensasjon gis.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune vedtar dispensasjon fra kommunedelplan Støren for oppføring av enebolig med garasje på eiendommen gbnr 45/330.

Som vilkår settes:

- Ved byggesak må det foretas en støyvurdering, hvor eventuelle avbøtende tiltak må følges, jf. Fylkesmannens uttalelser.
- Tiltakshaver må følge Jernbaneverkets vedtak.
- Tiltakshaver må følge EKT's retningslinjer, med unntak av situasjonskart over vann og avløp som tiltakshaver allerede har ettersendt til kommunen.

Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at området er avsatt til boligformål og at tiltaket dermed ikke vil medføre uheldige konsekvenser for hverken naboene eller andre interesser i området.