

## Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/479-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

### Dispensasjonsbehandling - Takvinkel med 5 graders heldning og sammenslåing av eiendommer - gbnr 3/289 og 3/290

Dokumenter i saken:

- 1 **I Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - Områderegulering fortetting Frøset felt B og B1 - oppføring av 3 stk 4-mannsboliger - gbnr 3/289 og 3/290 - søker Aune transport AS** Aune transport AS
- 2 S Dispensasjonsbehandling - Etablering av takvinkel med 5 graders og sammenslåing av eiendommer - gbnr 3/289 og 3/290

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

#### Ingress

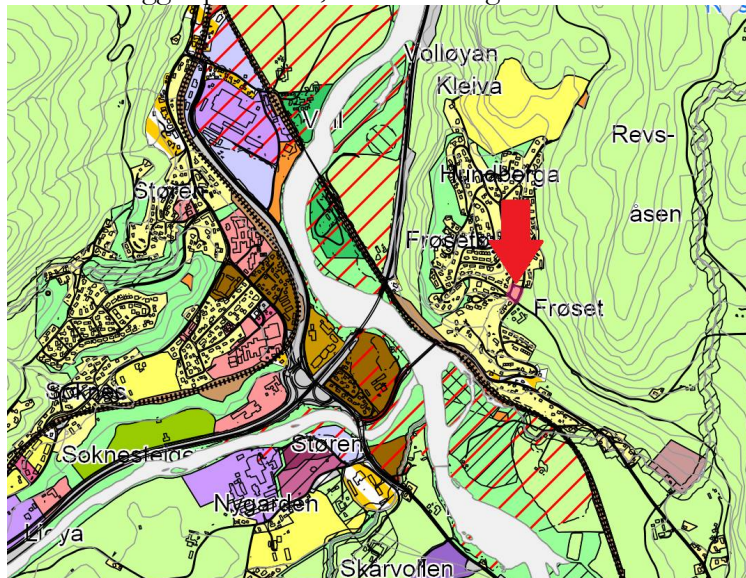
Aune Transport v/Olav Erik Løkken søker om dispensasjon fra reguleringsplan Frøset datert 11.06.2012 for å endre takvinkel på ny bebyggelse fra 18-35 grader til 5 grader, og slå sammen eiendommene gbnr 3/298 og 3/290.

## Saksopplysninger

Aune Transport v/Olav Erik Løkken søker om dispensasjon fra reguleringsplan Frøset for å endre takvinkel på ny bebyggelse slik at den får 5 graders helning mot nord. Tiltakshaver ønsker også å slå sammen eiendommene gbnr 3/289 og 3/290. Søknaden ble mottatt 04.02.2016.

### Beliggenhet

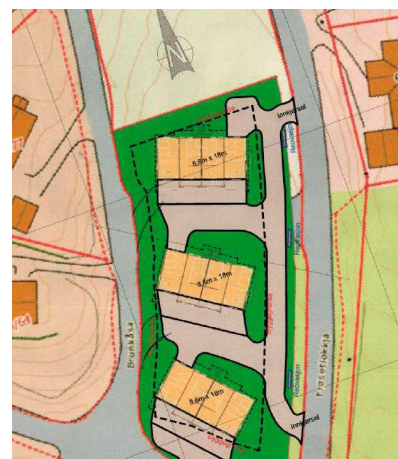
Området ligger på Frøset, øst for E6 og Støren sentrum.



Figur 1 Oversikt over Støren. Det omsøkte tiltaket er vist med rød pil.

### Dagens situasjon

Tiltakshaver forteller at "ønsker å sette opp 3 stk. 4-mannsboliger med parkeringskjeller og bolig under samme tak med en U-etasje, plan 1 og 2, i 3 etasjer. De 3 boligene vil terrasseres i terrenget og vil i liten grad hindre utsikt fra omkringliggende boliger. En modernisering av boligmarkedet lokker oss inn på «funktisstilen» og er begrunnelsen på valg av takløsning. Gesimsbøyden vil også bli noe lavere enn ved valg av saltak."



Figur 2 Situasjonskart

### Planavklaring

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Frøset, med følgende bestemmelser:

**1.1.1 Bygningenes karakter:** I området regulert til boligbebyggelse skal bygningene være bolighus. Bygningene tillates oppført i inntil 2 etasjer, eventuelt med hovedetasje og sokkeletasje. På nye hus skal takvinkelen være mellom 18° og 35°. Garasje med bod skal settes opp som en del av bolighuset eller være tilpasset hovedhuset i plassering, materialvalg, form og farge. Det skal avsettes plass til en bil foran garasjeport (5 meter). Enkeltstående garasjer kan oppføres inntil 40 m².

Bygningene kan også være flermannsboliger eller rekkehus i 2 etasjer, eventuelt med sokkel.

## Søkerens begrunnelse for tiltaket

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

*“ I en økende etterspørsel etter bolig/ leiligheter, ønsker vi å utnytte tomtearealet best mulig ved å se de 2 tomtene som en stor tomt. Vi står da litt friere i valg av plassering i plan/høyde og for å sette opp 3 bygg istedenfor 2 bygg.”*



Figur 3 Tiltaket slik det ønskes gjennomført.

## Høring/nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet, men det er ikke kommet inn merknader innen tidsfristen.

På bakgrunn av at dette er et lite tiltak har Rådmannen vurdert å ikke sende saken på høring.

## 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 formålsbestemmelse, ikke vesentlig blir tilsidesatt. Samt at fordelene med å innvilge dispensasjon 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

I reguleringsplanen for Frøset står det at *“på nye bus skal takvinkelen være mellom 18 grader og 35 grader.”* Tiltakshaver ønsker en takvinkel på 5 graders helning mot nord, og tiltaket er dermed ikke i tråd med planen.

Eiendommen ligger i østkanten av boligfeltet. Rådmannen kan ikke se at å redusere takvinkelen kan skape uheldige konsekvenser for området.

Det er ønsket en fortetting på Frøset. 3 firemannsboliger med en utnyttingsgrad på inntil 40 % er i tråd med planen, og noe Rådmannen ønsker på dette området. Rådmannen ser det som gunstig å slå sammen de to tomtene for å skape en best og maksimal utnyttelse av området.

Rådmannen anbefaler at det gis dispensasjon for disse tiltakene.

Når det gjelder arealdisponeringen på gbnr 3/289 og 3/290 er Rådmannen av den oppfatning at det ikke er en god løsning. Det er tegnet inn 3 innkjørsler til eiendommen. Rådmannen ser det ikke er gunstig for hverken utnyttingen av eiendommen eller trafikksikkerheten. Rådmannen mener at for mye av arealene benyttes til veg. Den interne vegen bør erstattes til fordel for grønne soner. Vedlagt situasjonskart vil bli oversendt til kommunal vegmyndighet for vurdering i forbindelse med byggesøknaden. Avhengig av EKTs uttalelse for atkomst inn til området, bør vegareal reduseres til et minimum. Rådmannen mener at atkomst til området må løses med maks 2 innkjørsler.

Vurdering av prinsippene etter naturmangfoldloven §8-12:

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

§9 – Før – 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.

**Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune vedtar å gi dispensasjon fra reguleringsplan Frøset for å endre takvinkel på ny bebyggelse slik at den får en takvinkel på 5 graders helning mot nord, og slå sammen eiendommene gbnr 3/289 og 3/290.

Det settes som vilkår at vegarealene innenfor tomtene reduseres til et minimum. Det anlegges ikke mer enn maks 2 avkjørsler. Den interne vegen skal da erstattes av grønne soner.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vil skape konsekvenser for lokalforhold eller de andre eksisterende boligene i området. Rådmannen mener også at dette er et lite tiltak.