

## Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/703-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

### Dispensasjonsbehandling - Midlertidig dispensasjon fra friområde og terminal/jernbane til øvrige kommunaltekniske anlegg- gbnr 45/272

Dokumenter i saken:

- 1 **I Søknad om midlertidig dispensasjon fra Reguleringsplan for Moøya - for byggetiltak på bnr 45/272** IKON arkitekt og ingeniør AS
- 2 S Dispensasjonsbehandling - Midlertidig dispensasjon fra friområde og terminal/jernbane til bebyggelse og anlegg - gbnr 45/272

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

#### Ingress

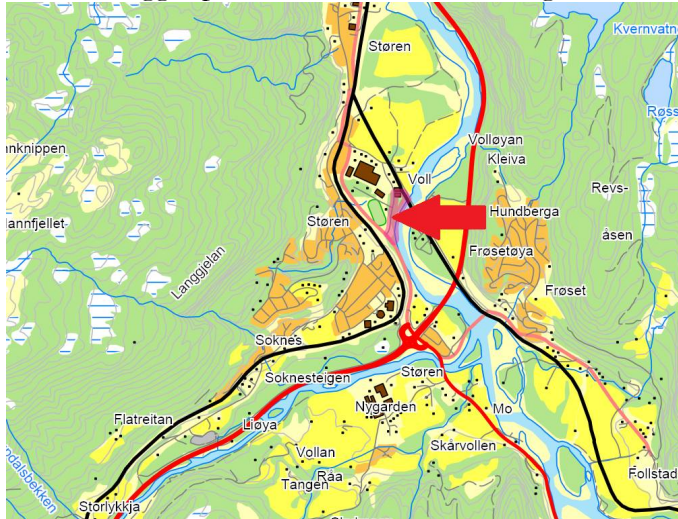
IKON Arkitekt og Ingeniør AS v/ Marius Hopemark Iversen søker om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan Moøya fra formålene "Friområde F1" og "Terminal/ jernbane" til øvrige kommunaltekniske anlegg på eiendommen gbnr 45/272.

#### Saksopplysninger

IKON Arkitekt og Ingeniør AS v/ Marius Hopemark Iversen søker om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan Moøya fra formålene "Friområde F1" og "Terminal/ jernbane" til øvrige kommunaltekniske anlegg på eiendommen gbnr 45/272.

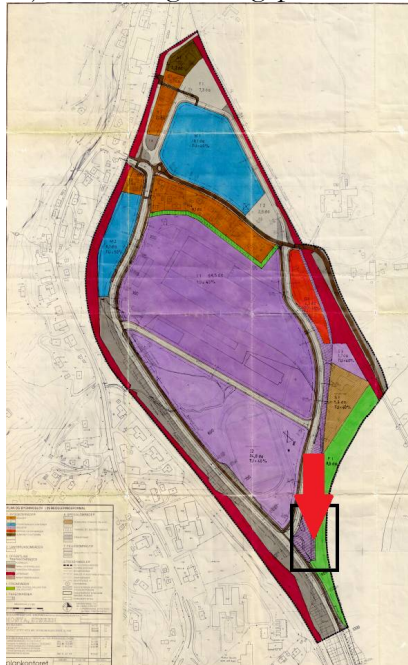
## Beliggenhet

Området ligger på Støren, nord for Prestteigen.



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

Gjeldende reguleringsplan for området:



Figur 2 Reguleringsplan for Moøya. Gjeldende området er innenfor den sorte firkanten, der tiltaket er vist med rød pil.

## Planavklaring

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Moøya med følgende bestemmelser:

### 3.1 Friområde F1.

*Friområdet skal være et skogsbelte som kan nyttes til rekreasjon. Eksisterende skog skal i nødvendig grad bevares.*

## 5.1 Felles industrispor/ terminal,

*Området er felles for brukerne av sidespor og terminal.*

### **Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket**

Hugaas Entreprenør Konsern AS har utarbeidet søknad om tillatelse til tiltak for bygging av ny brannstasjon med tilhørende anlegg på eiendommen gbnr 45/272. Det ble stilt krav om utarbeidelse av ny detaljregulering for å avklare arealbruken på området. Søknaden utløste behov for midlertidig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Nevnte eiendom inngår som en del av detaljregulering Moøya Øst. Området som omfattes av tiltaket "brannstasjon" er i ny plan regulert til formålet "Øvrige kommunalteknisk anlegg" med benevnelse o\_BKT3. Dispensasjonen faller bort ved egengodkjenning av detaljregulering Moøya Øst.

### **Søkerens begrunnelse for tiltaket**

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

*"Tiltaket anses i tråd med Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse i § 1-1 ved at det stimulerer til bærekraftig utvikling, det legges vekt på langsiktige løsninger hvor konsekvensene for miljø og samfunn går i positiv retning, samt at estetisk utforming av tiltaket i stor grad er vektlagt. Videre vil eiendommen bli tillagt korrekt formålsbestemmelse ved egengodkjenning av detaljregulering som er under utarbeidelse pd.*

*Normalt vil det i en dispensasjonssøknad inngå vektning av fordeler og ulemper, jfr.PBL. Siden eiendommens formål tilpasses omsøkt tiltak i pågående reguleringsprosess, anses ikke slikt vektning nødvendig."*

### **Høring/nabovarsel**

Søknaden om dispensasjon er ikke sendt på høring eller nabovarslet, da dette er gjennomført i detaljreguleringen av Moøya Øst.

### **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 dispensasjon 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**

Det søkes om midlertidig dispensasjon parallelt med utarbeidelsen av reguleringsplan for Moøya Øst. Det er planlagt å omdisponere et lite område avsatt til friområde, samt terminal/jernbane. Rådmannen har vurdert å ikke sende saken på høring på bakgrunn av at tiltaket er beskrevet i oppstartsfasen i den pågående reguleringsplanen for Moøya øst.

Det foreligger per i dag ingen motforestillinger til at det nå gis en tillatelse til bygging av brannstasjon.

Rådmannen gjør oppmerksom på at brannstasjonen må ligge på kote +67,3 som er nivå for 1000-årsflommen og at det gjennomføres en geoteknisk vurdering av byggetomten før byggearbeidet kan igangsettes. Dette skal videre følges opp i byggesaksbehandlingen.

Når det gjelder byggegrenser er det vanskelig å avgjøre dette i nåværende fase av planarbeidet. Dette innebærer at Rådmannen anbefaler at det kun gis dispensasjon for oppsetting av brannstasjon (hovedbygningen), og ikke øvrig arealdisponering for gbnr 45/272. Reguleringsplanforslaget behandles senere og den vil avklare detaljene for eiendommen gbnr 45/272.

#### 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 midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Moøya for endring fra friområde og terminal/jernbane til øvrige kommunaltekniske anlegg på eiendom gbnr 45/272, med den hensikt å bygge ny brannstasjon på området avsatt til brannstasjon i vedlagt situasjonskart.

Brannstasjonen skal bygges på kote +67,3 og det skal følge med en geoteknisk vurdering som friskmelder byggegrunn. Denne rapporten skal følge med byggesøknaden.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at det allerede er påbegynt en reguleringsplan for dette området, tiltaket har imøtekommet alle de innkommende merknadene og anses å ikke ha negative konsekvenser for nærmiljøet.

Vedtaket gjelder fram til det foreligger bindende reguleringsplan for Moøya Øst, men ikke lenger enn 2 år fra vedtakstidspunkt.