

Saksframlegg

Arkivnr. 51/11	Saksnr. 2014/2539-20	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Søknad om tillatelse til tiltak - bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig - gbnr 51/11

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|----|---|--|--|
| 1 | I | Søknad om tillatelse til tiltak - bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig - gbnr 51/11 - 7290 Støren - tiltakshaver Per Olav Martinsen | Per Olav Martinsen |
| 2 | I | Vedr nabovarsel om bruksendring på gbnr 51/11, Bergråa | Anne Hakvåg |
| 3 | I | Dokumentasjon på bygging av vegen Øiabakken - Grønli - Bergråa | Per Olav Martinsen |
| 4 | I | Vedrørende bruksendring - gbnr 51/11 | Anne Hakvåg |
| 5 | I | Vedrørende bruksendring - gbnr 51/11 - Bergråa | Anne Hakvåg v/Melhusbanken |
| 8 | U | Søknad om dispensasjon for bruksendring av eiendommen gbnr 51/11 fra fritidsformål til boligformål. | Per Olav Martinsen |
| 9 | U | Svar - Søknad om bruksendring fra fritidsformål til boligformål | Per Olav Martinsen |
| 10 | U | SV: Søknad om bruksendring fra fritidsformål til boligformål | Per Olav Martinsen |
| 11 | U | Midlertidig svarbrev: Søknad om tillatelse til tiltak - bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig - gbnr 51/11 - 7290 Støren - tiltakshaver Per Olav Martinsen | Per Olav Martinsen |
| 12 | U | Skriftlig varsel vedrørende ufullstendig søknad og tinglyste eierforhold på eiendommen gbnr 51/11. | Per Olav Martinsen |
| 13 | N | Vedrørende sak 2014/2539 - Søknad om dispensasjon for bruksendring av gbnr 51/11 fra fritidsbolig til helårsbolig. | Erling Lenvik |
| 14 | I | VS: Endring til helårsbolig | Britt Irene Storli og Per Olav Martinsen |
| 15 | U | Avslutning av sak - bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig - gbnr 51/11 | Per Olav Martinsen |

16	I	Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig - gbnr 51/11	Britt Irene Storli
17	I	Samtykke til omdisponering	Elin Engesmo
18	U	Høringsbrev - bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig - gbnr 51/11 - Per Olav Martinsen	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl.
19	I	Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - bruksendring - gbnr 51/11	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
20	S	Søknad om tillatelse til tiltak - bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig - gbnr 51/11	
21	I	Hørings svar - Bruksendring - fra fritidsbolig til helårsbolig - gbnr 51/11	Statens vegvesen - Region midt

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

Vi viser til søknad om dispensasjon mottatt 16.10.2015

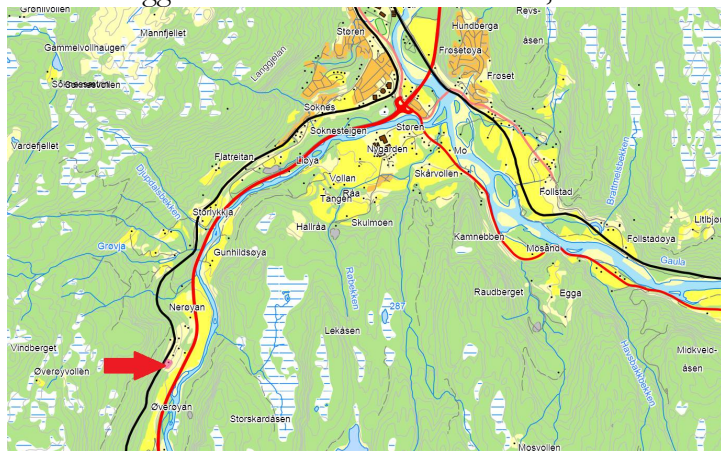
Saksopplysninger

Bakgrunn

Tidligere grunneier Britt-Irene Storli søker om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel for endring av fritidsbolig til helårsbolig på eiendommen gbnr 51/11. Søkeprosessen har pågått siden 31.08.2014, da søker har manglet begrunnelse som ikke har blitt ettersendt før 16.10.2015. I dag eies eiendommen 51/11 av Robert Bjørgen og Elin Engesmo.

Beliggenhet

Området ligger sør-vest for Støren sentrum, vest for E6.



Figur 1 Oversiktskart over deler av Midtre Gauldal kommune. Området det søkes dispensasjon er vist med rød pil.

Dagens situasjon/ Beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver ønsker å endre en fritidsbolig til en helårsbolig. Huset ble kjøpt i 2010 som en fritidsbolig. Tiltakshaver forteller at:

“Når vi fikk huset ringte vi kommunen for vi begynte å renovere huset til en helårsbolig. Vi fikk beskjed om at der stod det ikke reg. som fritidsbolig så søknad om dette var ikke nødvendig. “Det var bare å bo der.” Vi søkte om kloakk utslipp og det ble godkjent.



Figur 2 Situasjonskart over tiltaket.

Vi la inn vann i huset og endret strømmettet til nåtidens regler. Renoverte huset til det passet som en helårsbolig. Bodde der i 4 år og betalte kommunale avgifter som alt var som det skulle være. Men vi fikk problem når vi skulle selge huset og fikk vite at det fortsatt var fritidsbolig.”

Britt-Irene Storli argumenterer i mailen for at hun har vært i god tro og trodde eiendommen var godkjent som helårsbolig. Da hun skulle selge eiendommen skapte dette problemer. Med bakgrunn i en del misforståelser har saken ligget i bero siden 2014. Nå ønskes saken sluttført.

Planavklaring

Det omsøkte tiltaket ligger innen LNF – sone 1 i Kommuneplanens arealdel vedtatt 26.04.2015, 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 søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

“Håper dere kan endre slik at huset blir registrert der det hører hjemme etter så mange år som “helårsbolig.” Det er mange som bor oppi der og det er ikke noe problem med kollektivtrafikken siden det er busstopp på begge sidene på E6. Avkjørselen er lagt til rette for de som bor oppi der. Det står heller ikke noe som er vernet på eiendommen som blir søkt om endring.”

Høring/nabovarsel

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring med frist 27.11.2015, med en utvidet frist til 04.12.2015. Følgende har svart innen tidsfristen:

Anne Hakvåg (Nabo)

Det gis ikke godkjenning siden jeg mener det for eiendommen ikke eksisterer noe veirett over gbnr 50/4.

Fikk forelagt papirer fra 1959 av dagens eier som viser veien. Iflg dagens situasjonskart slutter denne veien ved bolighuset på gnr 50, bnr 4. (...).

Siden 1982 har det ikke vært fastboende på Bergråa og bruken av eiendommen har siden vært fritidspreget og ikke medført særlig ulemper for oss trafikkmessig sett.

I 2010 kom dagens eiere av Bergråa og er faktisk de første fastboende med bil. Og vi har fått erfare hva dette betyr for oss. Vi har nå et gårdstun som vi arealmessig ikke kan benytte fritt mer enn i underkant 50% av. (...) Dagens eiere hevdet at de hadde papirer på veirett. Disse papirene viser seg nå, etter hva jeg skjønner, å være fra utbedringsprosjektet fra 1959.

Eiendomsmedler ble også ved siste eierskifte i 2010 gjort oppmerksom på at det ikke eksisterer veirett. (...).

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen mener det er viktig å forholde seg til overordnede planer og mener generelt det er uheldig å blande helårsboliger og fritidsboliger.

Fylkesmannen viser til at i Kommuneplanens arealdel er det gjennom en helhetlig prosess gitt klare føringer for utviklingen av Midtre Gauldal kommune. Omsøkt tiltak ligger i et område avsatt til LNF sone 1, der det ikke tillates ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs, eller

fritidsbebyggelse. Fylkesmannen mener at overordnede planer bør legges til grunn, samt veie tungt når dispensasjonen vurderes. Omsøkt tiltak ligger i et hyttefelt og Fylkesmannen mener at en tillatelse til omsøkt tiltak vil legge føringen for behandling av lignende saker både i selve hyttefeltet og i andre hyttefelt i kommunen. Fylkesmannen mener også det vil være uheldig å blande formålene fritidsbolig og enebolig i samme felt.

Fylkesmannen viser til de nye statlige planretningslinjer for samordnet bolig-areal og transportplanlegging. Målet med denne er at: « *utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*» og at « *planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse...*» For å legge til rette for å oppnå dette må det legges vekt på høy arealutnyttelse og fortetting i by og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter. Det omsøkte tiltaket ligger i et område avsatt til LNF, og det finnes ikke gang- og sykkelvei her. En bruksendring vil være uheldig i forhold til SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging selv om holdeplasser for buss er like ved. Det vil også bidra til å undergrave gjeldene arealplaner.

Omsøkt tomt ligger like ved E6 og ligger helt i gul støysone. Fylkesmannen forutsetter at kommunen sikrer tilfredsstillende støyforhold i henhold til T- 1442/2012 hvis det gis dispensasjon som omsøkt. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som må gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

Fylkesmannen fraråder dispensasjon.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

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

Statens vegvesen

Vegvesenet mener det er uheldig og svært beklagelig at søker fikk feil informasjon fra kommunen, men kan likevel ikke ta hensyn til dette i saksbehandlingen.

Eiendom gbnr 51/11 ligger nært E6. Den aktuelle strekningen av E6 har ikke noe trafiksikkert tilbud til myke trafikanter. Vi erfarer at det er barn og unge som er mest utsatt i slike sammenhenger.

Av trafiksikkerhetsmessige hensyn er det ikke ønskelig med en utvikling der beboerne må bruke riksvegen som transportåre til de fleste daglige aktiviteter. Eiendommen har lange avstander til både butikk, fritidsaktiviteter, skole og barnehage. Vi tror bil i stor grad vil bli benyttet som reisemiddel. Vi har nasjonale målsettinger om å redusere klimautslippet, og for å nå målsetningene er en avhengig av en helhetlig og hensiktsmessig arealplanlegging, slik at energibruken og klimagassutslippene kan reduseres.

Statens vegvesen mener utvidet bruk av avkjørselen vil være svært uheldig for trafiksikkerheten og vil **ikke tillate** utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra E6. Det er registrert mange ulykker i forbindelse med avkjørsler.

Den aktuelle strekningen av E6 forbi eiendommen gbnr 51/11 inngår i prosjektet for ny to-/trefelts veg med midtdeler på strekningen mellom Korporalsbrua og Støren i Midtre Gauldal kommune. I og med at det skal etableres midtdeler skal det også etableres et lokalt sidevegnett. Avkjørselen vil trolig først løses når sidevegnettet er ferdig etablert. Tidspunktet for byggestart er i midlertidig ikke avklart.

Eiendommen er også støyutsatt. Den er innenfor gul støysone med støy over 55dB. og krever i så fall støydempende tiltak i henhold til «Retningslinje for behandling av støy og arealplanlegging» (T-1442/2010). Støyskjerming må eventuell bygges på tiltakshavers egen grunn.

Vegvesenet mener at en dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel for bruksendring fra fritidsbolig til bolig er svært uheldig, og vi kan ikke for vår del se at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra kommuneplanens arealdel. Vegvesenet vil **påklage** en eventuell tillatelse dersom dette gis fra kommunens side.

Forutsetninger for å kunne gi dispensasjon

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensyn til bestemmelsen det dispenseres 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 at dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Dispensasjonen kan både gis midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Vurdering

Fylkesmannen og Statens vegvesen har kommet med merknader som fraråder dispensasjon til bruksendring. Statens vegvesen poengterer at de vil påklage hvis det gis en eventuell tillatelse om dispensasjon.

Å gjennomføre en bruksendring fra fritidsformål til boligformål er et tiltak som fører til økt bruk av boligen og veinettet. Området er i dag avsatt til fritidsformål, og det er et viktig planfaglig prinsipp å ikke blande helårsboliger og fritidsboliger. Utfra dette er det å foretrekke at fritidseiendommen ble omgjort til helårsbolig.

Rådmannen henviser til tidligere fradeling for eiendom 51/11 vedtatt i 1985. Da gikk eiendommen fra å være tidligere småbruk til å bli en fritidseiendom. Vedtaket fra 1985 poengterer at det samtykkes i fradeling fra småbruk til fritidseiendom ved at *“ det forutsettes at den fradelte parsellen får adkomstrett etter eksisterende veg.”* Rådmannen kan ikke finne noen dokumentasjon på dette. Eiendom 51/11 ble fradelt fra eiendom 50/4 07.09.1989. Rådmannen har tatt kontakt med Tinglysningen der det viser seg at det ikke eksisterer noen veirett til hverken eiendom 50/4 eller eiendom 51/11.

Eiendommen har i dag behov for en utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra E6. Statens vegvesen har uttalt seg at de ikke kommer til å tillate en utvidet bruk. Støren sentrum ligger ca. 4 kilometer fra tomten, noe som tyder på at bil er transportmiddelet som i størst grad vil bli benyttet.

Rådmannen mener også det er uheldig at det ikke eksisterer noen gang- og sykkelveg, og mener dette også bidrar til å minske trafikksikkerheten for eiendommen. Ettersom det foreligger en negativ uttalelse med varsel om påklage fra en sektormyndighet, bør ikke kommunen gi dispensasjon. Rådmannen vurderer Statens vegvesens uttalelse av en slik tyngde at dette må følges.

I framtiden vil det bygges en to-/trefelts ved mellom Korporalsbrua og Støren. I den forbindelse vil det også etableres et lokal sidevegnett som løser problematikken rundt avkjørsel til tomten fra E6. Det er likevel uklart når dette vil skje, og rådmannen kan derfor ikke ta hensyn til dette i vurderingen.

Både Fylkesmannen og Statens vegvesen viser til at eiendommen er svært støyutsatt og ligger i gul støysone. Dette vurderer rådmannen som svært negativt. Et slikt område vil kreve støydempende tiltak.

Rådmannen mener at ulempene er større enn fordelene for dette tiltaket. Det foreligger negative uttalelser fra høringsinstansene og privatrettslige forhold som ikke kan dokumenteres.

Vurdering av prinsippene etter naturmangfoldloven §8-12:

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

§9 – Før – var – prinsippet vurderes som god nok i denne saken.

§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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Midtre Gauldal kommune dispensasjonen fra kommuneplanens arealdel for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig på eiendom 51/11.

Vedtaket begrunnes med at det foreligger negativ uttalelse fra en sektormyndighet. Tiltaket vil også ha svært negative konsekvenser for trafiksikkerheten i området.