

Saksframlegg

| | | |
|----------------------------------|---------------------|----------|
| Arkivnr. 142 | Saksnr. 2016/186-11 | |
| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
| Utvalg for næring, plan og miljø | | |

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonsbehandling – Oppføring av anneks - Fra kommuneplanens arealdel - gbnr 16/14

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Rognes - oppføring av anneks - gbnr 16/14 - Skarhøgda, Rognesmarka - søker Ingvar Granøien | Ingvar Granøien |
| 2 | U | Foreløpig svarbrev - Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Rognes - oppføring av anneks - gbnr 16/14 - Skarhøgda, Rognesmarka | Ingvar Granøien |
| 3 | I | Ettersendelse - Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Rognes - oppføring av anneks - gbnr 16/14 | Ingvar Granøien |
| 4 | U | Høringsbrev - Dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel - oppføring av anneks - gbnr 16/14 - Skarhøgda, Rognesmarka | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 5 | N | Høringsbrev - Dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel - oppføring av anneks - gbnr 16/14 - Skarhøgda, Rognesmarka | Kai Børge Amdal m.fl. |
| 6 | X | Høringsbrev - Dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel - oppføring av anneks - gbnr 16/14 - Skarhøgda, Rognesmarka | Kristine Bye |
| 7 | N | Uttalelse skogbruk og vilt - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av anneks - gbnr 16/14 - Skarhøgda, Rognesmarka - søker Ingvar Granøien | Kristine Bye |
| 8 | I | Sametingets uttalelse til dispensasjonssøknad - gbnr 16/14 | Sametinget |

- | | | | |
|----|---|---|---------------------------------------|
| 9 | I | Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av anneks på Skarhøgda - gbnr 16/14 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 10 | I | Uttalelse - Dispensasjonssøknad fra kommunedelplan Rognes - oppføring av anneks - gbnr 16/14 - Skarhøgda, Rognesmarka | Norges vassdrags- og energidirektorat |
| 11 | S | Dispensasjonsbehandling - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av anneks - gbnr 16/14 | |

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

Ingress

Ingvar Granøien søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av anneks med en grunnflate på 15m² (3m x 5m) og en høyde på 3,25m, på eiendommen gbnr 16/14.

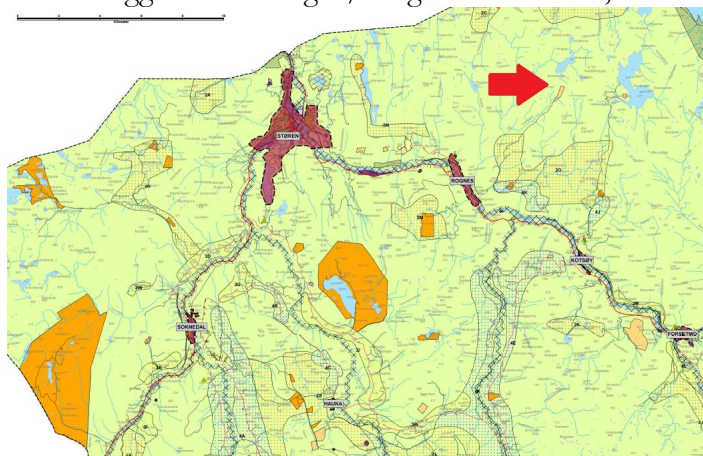
Saksopplysninger

Bakgrunn

Ingvar Granøien søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av anneks på eiendommen gbnr 16/14. Mangelfull søknad ble mottatt 14.01.2016, og komplett søknad ble mottatt 21.01.2016.

Beliggenhet

Tiltaket ligger i Skardhøgda/ Rognesmarka ca. 0,6 kilometer fra Skilbreitjønna.

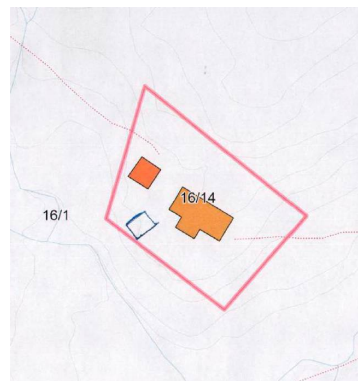


Figur 1 Oversiktskart over deler av kommuneplanens arealdel. Tiltaket det søkes dispensasjon fra er vist med rød pil.

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver beskriver at:

”Jeg har planer om å bygge et anneks på min hytteeiendom. Kommunen opplyser at dette området er utlagt som beiteområde og krever en dispensasjon. Annekset skal kun benyttes til overnatting og er uten innlagt vann og avløp. Øvrig bebyggelse på tomte er ei hytte og et uthus. Bebyggelsen står på selveiertomt som ikke er inngjerdet. Annekset tenkes satt opp innenfor grensen til tomte.”



Figur 2 Situasjonskart over tiltaket.

Planavklaring

Omsøkte tiltak ligger innenfor LNF – sone 1 i kommuneplanens arealdel vedtatt 26.04.2010, med følgende bestemmelser:

SONE.1.



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER MED FORBUD MOT SPREDT BOLIG, ERVERVS- OG FRITIDSBEBYGGELSE

Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse samt andre søknadspårlig 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:

“Annekset er tenkt brukt til overnatting. Våre 2 voksne døtre og deres familier, til sammen 10 personer ønsker å tilbringe tid på hytta samtidig. Det er derfor behov for flere sengeplasser.”

Høring/nabovarsel

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring med frist 19.02.2016. Følgende har svart innen tidsfristen:

Lokal skogbruksmyndighet

Hyttetomta ligger i LNF sone 1. Tiltak med annekset for overnatting er planlagt på egen fritidseiendom. Hytteeiendommen har adkomst etter eksisterende veg i området.

Et annekset på denne tomte vil ikke medføre særlig store endringer i bruken av området. I tillegg er det regulert et hytteområde i nærheten av søkers hytte.

Ingen merknad i saken.

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag

Området fritidsboligen ligger i er lite bebygd og det er ikke vei helt fram. Målet med annekset er å gi flere sengeplasser. Ved flere sengeplasser og økt bruk av fritidsboligen er det også sannsynlig at behovet for vei helt fram øker. Dette vil være uheldig i et område som framstår som lite berørt. Fylkeskommunen påpeker også at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Fylkesmannen viser også til at en bit-for-bit utbygging er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlig utbyggingsstrategi.

Fylkesmannen fraråder at det blir gitt dispensasjon til bygging av annekset.

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

Sør – Trøndelag fylkeskommune

Ingen merknad.

Fylkeskommunen har av kapasitetsmessige årsaker ikke hatt muligheten til å vurdere saken med henblikk på kulturminner. Vi ber derfor tiltakshaver vise ekstra oppmerksomhet, og minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

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, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til dispensasjonssøknaden.

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 om kulturminner (klm.) §8 annet ledd. Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge klm. §4 annet ledd.

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 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

Det har kommet inn merknader der Fylkesmannen fraråder at det blir gitt dispensasjon.

Eiendommen er allerede utbygd med en hytte og et uthus. Rådmannen mener at et anneks på en grunnflate på 15m² (3m x 5m) og en høyde på 3,25m ikke vil medføre endringer i bruken av området. Eiendommen ligger også på et område med skog av lav bonitet, og vil dermed ikke komme i konflikt med skoginteressen.

Fylkesmannen fraråder at det blir gitt dispensasjon på bakgrunn av at det ikke eksisterer veg helt fram til eiendommen, samt at området er lite bebygd. Rådmannen ser at det går to stier helt fram til hytteeiendommen. Det er ca.300 meter fra eksisterende veg og parkering, og rådmannen forutsetter at det ikke vil være behov for veg helt fram til hytteeiendommen. Et slikt behov utløser krav til ny dispensasjonssøknad.

Hytten befinner seg i et område med spredt hyttebebyggelse. Det eksisterer et regulert hyttefelt på østsiden av omsøkte hyttetomt, Svartfjellia hytteområde. Der er det regulert inn 10 hytteeiendommer. Rådmannen mener at området ikke kan sees som uberørt natur.

Vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven §8-12:

§8 – Kunnskapen anses å være 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.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune vedtar å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av anneks med en grunnflate på 15m² (3m x 5m) og en høyde på 3,25m på eiendom gbnr 16/14.

Vedtaket er fattet i medhold til Plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at det allerede eksisterer bebyggelse på eiendommen og andre hytter i området. Tiltaket vil dermed ikke få uheldige konsekvenser for hverken naturmiljøet eller for de andre hyttene i området.