

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/349-5	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonsbehandling - Oppføring av hytte/bygging av vei - fra Reguleringsplan for Berg/Garli setersameie - gbnr 83/18

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan for Berg/Garli setersameie - oppføring hytte/bygging vei - gbnr 83/18 - tiltakshaver Stein Ørjan Taksgård | Stein Ørjan Taksgård |
| 2 | U | Høringsbrev- Dispensasjon fra Reguleringsplan for Berg/Garli setersameie - oppføring hytte/bygging vei - gbnr 83/18 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 3 | I | Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - oppføring av hytte og bygging av vei - Berg - Garli setersameie - Midtre Gauldal 83/18 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 4 | I | Høringsvar - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - oppføring hytte - gbnr 83/18 | Statens vegvesen - Region midt |
| 5 | S | Dispensasjonsbehandling - Oppføring av hytte/bygging av vei - fra Reguleringsplan for Berg/Garli setersameie - gbnr 83/18 | |

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

Ingress

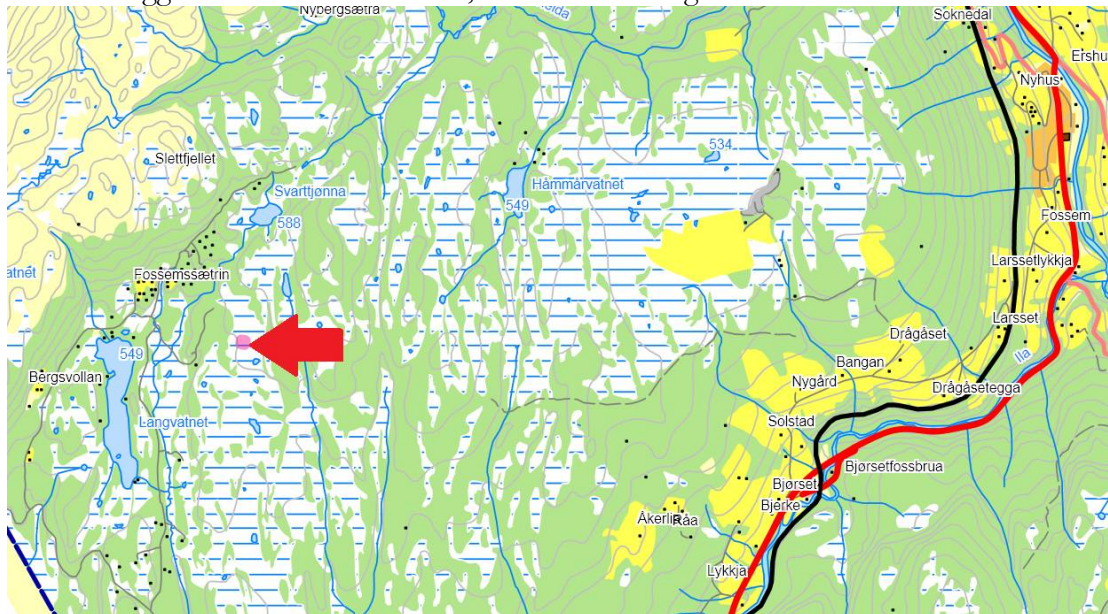
Stein Ørjan Taksgård søker om dispensasjon fra reguleringsplan for Berg/Garli setersameie for å sette opp en fritidsbolig og uthus med pulttak, og med en takvinkel på 1,5 grad på eiendommen gbnr 83/18. Tiltakshaver søker også om dispensasjon for å bygge vei inn til denne eiendommen.

Saksopplysninger

Stein Ørjan Taksgård søker om dispensasjon fra reguleringsplan for Berg/Garli setersameie for å sette opp en fritidsbolig og uthus med pulttak, og med en takvinkel på 1,5 grad på eiendommen gbnr 83/18. Tiltakshaver søker også om dispensasjon for å bygge vei inn til denne eiendommen. Søknaden ble mottatt 21.01.2016.

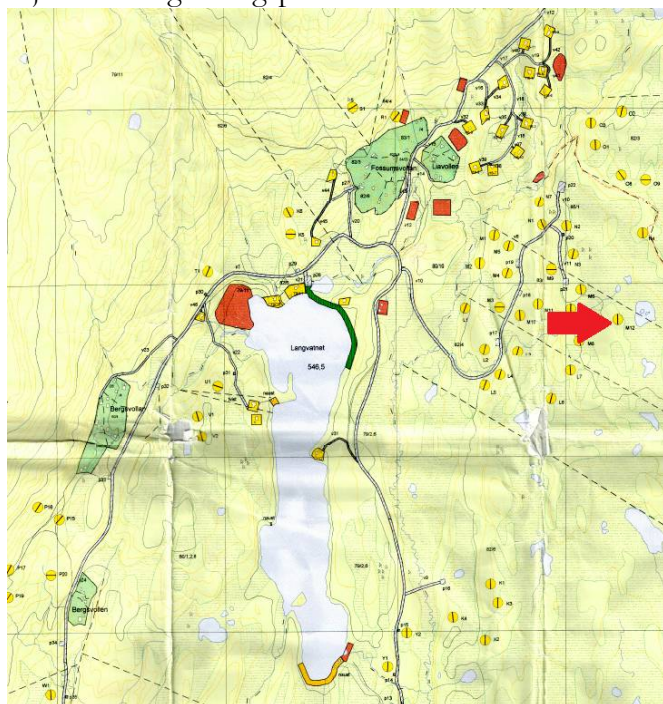
Beliggenhet

Området ligger sør-vest for Soknedal, ca. 1 km fra Langvatnet.



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

Gjeldende reguleringsplan:



Figur 2 Oversiktskart over deler av reguleringsplan for Berg/Garli setersameie. Tiltaket er vist med rød pil.

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver beskriver at:

“ Tomta er regulert til fritidsformål der tomtestørrelsen er på 995,5m². Eiendommen er i pr.dato ubebygget. Vi søker om å føre på en fritidsbolig på 1 etasje og et frittliggende uthus på 1 etasje. Samtidig søkes det om opparbeidelse av adkomstvei til fritidseiendommen over eiendom gbnr 80/39, med trase. Maks veibredde er satt til 3 meter.

Tiltakshavere er også hjemmelshavere til eiendommen.”



Figur 3 Situasjonskart over tiltaket.

Planavklaring

Omsøkt tiltak ligger innenfor reguleringsplan for Berg/Garli setersameie, med følgende bestemmelser:

1.2.1. Bebyggelsens karakter.	Det er kun tillatt å bygge en hytte med uthus på hver tomt. Hytte og uthus bør fortrinnsvis bygges sammen. Bygningene skal ha saltak med mørk og matt tekningsmateriale hvor takvinkelen er mellom 20 og 30 grader, og ikke være på mer enn en etasje. Fargevalg skal være slik at hytta i størst mulig grad går i ett med omgivelsene. Detaljsspørsmål avgjøres i forbindelse med ordinær byggesøknad.
-------------------------------	---

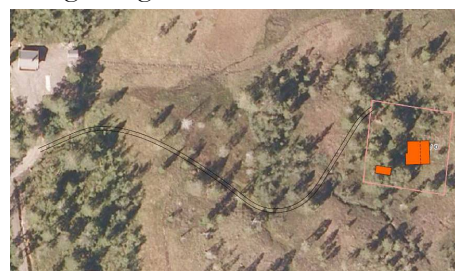
3.1 Privat veg	Veger som fører til kun en eiendom har fått dette reguleringsformålet.
----------------	--

Parkeringsplass P21 er felles for hyttetomtene N3, M6-M9, L6-L7 og M12.

Søkerens begrunnelse for tiltaket

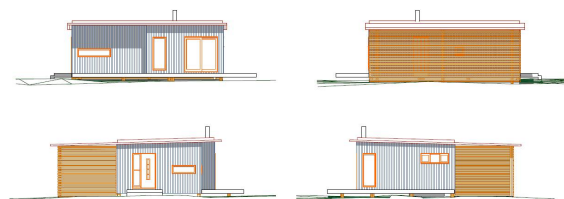
I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngrir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

“ Tomten vi søker utbygget ligger et godt stykke fra de andre etablerte fritidsboligene og den tiltenkte felles bil oppstillingen, og den er i et område hvor det må forsøres to små myrområder for å komme inn til den søkte fritidseiendommen. Den søkte traseen er forsøkt plassert så tilpasset som mulig i terrenget, og er godkjent av grunneier og skogeier. Uten en dispensasjon til å bygge en veg til den aktuelle tomten vil det i stor grad begrense tilgangen og redusere den mulige bruken av eiendommen.



Figur 4 Tiltaket slik det ønskes gjennomført (veg)

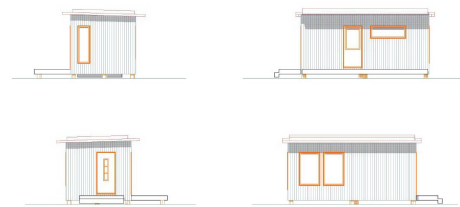
Utviklingen er at bruken av fritidsboliger har blitt mer frekvent de siste årene, og man har et større behov for en enklere tilgang. Det vil nok i stor grad bety en del for det lokale næringslivet når man kan benytte fritidsboligene sine med større hyppighet. Det har tidligere blitt gitt slike dispensasjoner for flere av eiendommene i området.



Figur 5 Tiltaket slik det ønskes gjennomført (Hytte).

Fritidsboligen vil komme til å ligge på en nokså åpen flate, usjenert til. Vi ønsker at fritidsboligen skal være så lite iøynefallende som mulig og ikke minst tilnærme seg naturen på en tidsriktig måte. Vi har ønske om en enkel pulttakløsning hvor teknikken tenkes utført av malmfuru som vil gråne og gå i et med naturen i løpet av kort tid. I takt med tiden og utviklingen har det etter hvert blitt mer og mer vanlig med slike løsninger på fritidsboliger i fjellheimen og vi håper dere vil ta dette i betraktning.

Det har i alle fall blitt gitt to dispensasjoner for fravikelse av utforming på bebyggelse i dette området tidligere, og vil av den grunn være fordel for vår søknad.”



Figur 6 Tiltaket slik det ønskes gjennomført(Uthus).

Høring/nabovarsel

Søknaden om dispensasjon er sendt på høring med frist 26.02.2016. Følgende har svart innen tidsfristen:

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag

Fylkesmannen har ingen merknader til fritidsboligen og uthusets takfasong og takvinkel.

Fylkesmannen er i utgangspunktet skeptisk til at det bygges adkomstvei til hver enkelt fritidsbolig. Bygging av vei som adkomst til hytter, vil virke privatiserende og vil påvirke friluftinteressene i negativ retning. Veiinngrep blir ofte lett synlig i landskapet og påvirke naturopplevelsen og naturverdier i negativ retning.

Dersom området utbygges uten at det er i samsvar med reguleringsplanen, vil det på lang sikt svakke arealplanens funksjon som styringsverktøy. En dispensasjon i dette tilfelle kan også bidra til å skape en uheldig presedens for liknende saker i framtiden.

Området består hovedsakelig av myr. Den har mange viktige funksjoner som leveområde for mange plante- og dyrearter, vannrenser og flomdemper, og er blant våre viktigste karbonlagre. Ved omfattende grøfting og drenering av myr vil store mengder CO₂ og lystgass frigis og slippes ut i atmosfæren (...). Selv om kun en liten del av myrområdet blir berørt av tiltaket kan det påvirke hele myrområdet ved at fuktbalansen i myra endres. Ved et eventuelt positivt vedtak må konsekvensene av inngrepet for myrområdet vurderes.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon til omsøkt vei.

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, men vegen bør anlegges mest mulig skånsomt i terrenget.

Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Statens vegvesen
Ingen merknad.

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 dispensasjonen 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

I reguleringsplanen for Berg/Garli setersameie står det at *“bygningene skal ha saltak med mørk og matt tekningsmateriale hvor takvinkelen er mellom 20 og 30 grader, og ikke være på mer enn en etasje.”* Det er felles parkering på område P21 på situasjonskartet, og ikke regulert inn en vei til eiendommen gbnr 83/18. Tiltakshaver ønsker pulttak og en takvinkel på 1,5 grad på hytte og anneks. Det er også ønsket vei helt inn til eiendommen. Dette er derfor ikke i tråd med reguleringsplanen.

Det er ikke kommet merknader på hytten og anneksets pulttak og takvinkel. Det er regulert inn mange hytteeiendommer, og den aktuelle eiendommen ligger i utkanten av et tettbebyggt område. Rådmannen kan ikke se å bygge hytte og anneks med pulttak, samt å redusere takvinkelen til 1,5 grad kan skape uheldige konsekvenser for området.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon til ønsket vei inn til hytteeiendommen gbnr 83/18. Veien ligger i et terreng bestående av myr. Rådmannen mener Fylkesmannens utsagn om at myr har en viktig funksjon som leveområde for ulike arter, vannrenser, flomdemper og karbonlager er viktige elementer som må bli ivarettatt.

Det eksisterer allerede et stort veinett inne i hyttefeltet. Ønsket veg blir ca.135m fra eksisterende vei, og med en maksbredde på 3m. Rådmannen mener at den korte strekningen ikke vil ha store terrenginngrep, og ikke vil påvirke det omliggende område i større grad en det allerede eksisterende veinettet. Det kreves at tiltakshaver anlegger veien mest mulig skånsomt i terrenget.

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 gir dispensasjon fra reguleringsplan for Berg/Garli setersameie for oppføring av hytte og anneks med pulttak og en takvinkel på 1,5 grad. Det gis også dispensasjon for vei inn til hytteeiendommen gbnr 83/18 med en maksbredde på inntil 3m.

Vedtaket er fattet i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at pulttak og en takvinkel på 1,5 grad ikke vil skape store konsekvenser for de andre hyttene i området. Den planlagte veien ligger i et regulert hyttefelt og vil ikke medføre større konsekvenser enn det allerede eksisterende veinettet.