

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2016/1722-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Forhåndsvurdering - Forespørsel om detaljregulering for næringsområde på Kotsøy - gbnr 277/25

Dokumenter i saken:

- 1 I **Søknad om dispensasjon fra arealplan - omdisponering av tomt fra bolig til næringsformål - gbnr 277/25 - Troøien Søndre, Kotsøy - søker Knut Øyan** Knut Øyan
- 2 S Forhåndsvurdering - Forespørsel om detaljregulering for næringsområde på Kotsøy - gbnr 277/25

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

Ingress

Knut Øyan søker om en forhåndsvurdering for regulering av et næringsfelt på eiendommen gbnr 277/25 på Troøyen ved Kotsøy. Det ønskes oppført et næringsbygg/leiligheter med til sammen 8 leiligheter. Det ønskes også å regulere inn garasje, kundeparkering og drivstoffanlegg på eiendommen

Saksopplysninger

Midtre Gauldal kommune har mottatt søknad om forhåndsvurdering av detaljregulering av et næringsfelt gbnr 277/25 på Troøyen ved Kotsøy. Det ønskes oppført et næringsbygg/leiligheter med til sammen 8 leiligheter. Det ønskes også å regulere inn garasje, kundeparkering og drivstoffanlegg på eiendommen. Søker er Knut Øyan.

Tiltakshaver ser for seg å bygge et bygg med 3 etasjer. I etasje 1 skal det være dagligvarebutikk, kontorlokaler til leie og et areal til kafedrift/matservering/sosialt samvær. Det er også planlagt frisørsalong og blomsterbutikk. I etasje 2 ønskes det å bygge 5 leiligheter og 3 leiligheter i 3. etasje, samt et areal på ca. 170 m² til næring/kontor. Det skal være til sammen 8 leiligheter på ca. 45 – 112 m² i bygningen. Det planlegges en heis mellom etasjene og inngangen ønskes lagt på baksiden av bygget. Bygget vil ha et areal på ca. 450 m².

Videre planlegges det å sette opp en garasje på baksiden av bygningen (se vedlagt situasjonskart). Dette er garasjer for leilighetene i 2 og 3 etasje, og som også skal brukes som garasje/verksted for Ingun's transport som vil ha plassen som hovedbase, og for kontorlokalene.

Tiltakshaver ønsker også å sette opp en kundeparkering mot FV30. Resten av arealet mellom bygningen og FV 30 ønskes avsatt til drivstoffanlegg med alle typer drivstoff bla. drivstoffpumpe til lastebiler/trailere og ladestasjon for el-biler. Inn-/utkjøring tenkes både nordfra og sørfra på FV30.

Tiltakshaver forteller videre at når det gjelder driftsbygningen som står på naboeiendommen gbnr 277/2, er denne planlagt revet så snart det blir bygget en ny driftsbygning på landbrukseiendommen gbnr 273/3.

Viser til vedlagt materiale til denne saken.

Vurdering

Det omsøkte området omfattes i dag ikke av noen reguleringsplan, men grenser til reguleringsplan for Kotsøy, vedtatt 29.05.91. Gjeldende plan for eiendom gbnr 277/25 er kommuneplanens arealdel, der eiendommen ligger i LNF – sone 1.

I LNF – sone 1 er området avsatt til landbruks-, natur og fritidsområder, der det IKKE tillates ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse samt andre søknadspliktige anlegg. Tiltaket er derfor i strid med dette da tiltakshaver ønsker å sette opp et bygg med næring/kontor/leiligheter.

FV 30 går forbi eiendommen gbnr 277/25. Det er blant annet mange hytteeiere som i dag bruker denne veien for å komme til hytta for eksempel på Røros. I dag er det mange som fyller bensin eller handler på Prestteigen, og rådmannen kan se at det kunne vært et godt alternativ å legge et næringsområde ved Kotsøy.

Rådmannen ser videre at det generelt er etterspørsel etter mindre leiligheter for ungdom og andre i etableringsfasen. Likevel mener rådmannen tiltaket i sterk grad går på tvers av overordnede planer, og anbefaler at det heller bygges en næring/kontor/leilighetsbygg på områder som er avsatt til dette formålet i overordnet plan.

Kotsøy er imidlertid ikke prioritert som et utviklingsområde i overordnede planer. I dag eksisterer det allerede en reguleringsplan for Kotsøy, hvor denne parsellen ikke er en del av. Skulle det skje en utvikling på Kotsøy, mener rådmannen det ville vært gunstig med en områderegulering som inkluderer de eksisterende forhold på området. På denne måten får man en god og helhetlig planlegging, og unngår en bit for bit utvikling. Kotsøy er imidlertid ikke prioritert i planstrategi.

Velger planmyndigheten å tilrå mulig utvikling på eiendommen 277/25, vil det føre til økende trafikk inn og ut av Fv 30. Rådmannen vil anta at den økte trafikken vil utløse rekkefølgekrav fra Statens vegvesen om bygging av gang- og sykkelveg slik den vises i gjeldende reguleringsplan. Dette er selvsagt ikke umulig men Rådmannen er tvilende til realiteten i prosjektet.

Rådmannen mener at all slik utvikling bør skje gjennom overordnede arealplaner og ikke som nevnt stykkevis. Med denne bakgrunnen anbefales ikke at parsellen reguleres som omsøkt.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune anbefaler ikke at tiltakshaver utarbeider en privat regulering av detaljplan for eiendommen gbnr 277/25.

Begrunnelsen er at tiltaket setter overordnede planer vesentlig til side.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11.