

## Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/2651-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

### Dispensasjonsbehandling - fra reguleringsplan Svartfjellia hytteområde - oppføring av hytte - gbnr 22/1

Dokumenter i saken:

- 1 **I Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Svartfjellia hytteområde - oppføring av hytte - gbnr 22/1 - Johnny Jørgen Aunøien** Johnny Jørgen Aunøien
- 2 S dispensasjonsbehandling - fra reguleringsplan Svartfjellia hytteområde - oppføring av hytte - gbnr 22/1

(Vedleggene er markert med **fet** skrift).

#### **Ingress**

Johnny Jørgen Aunøien søker om dispensasjon for å fradele en ny hytteeiendom og sette opp en hytte i Svartfjellet på eiendommen gbnr 22/1.

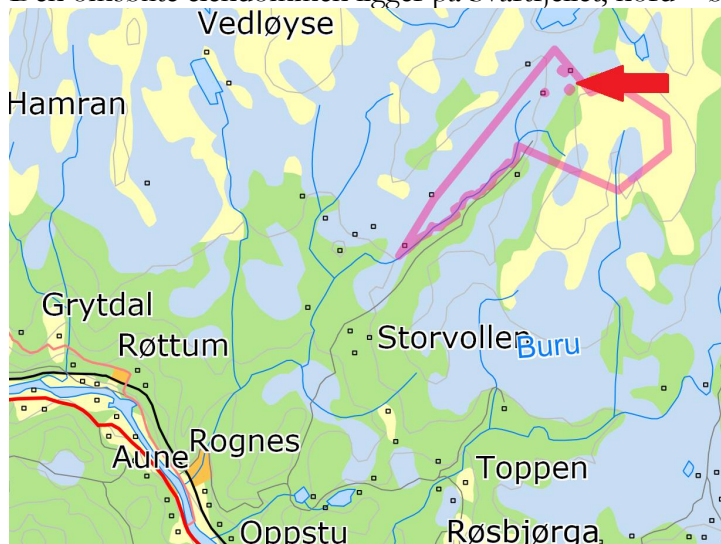
#### **Saksopplysninger**

##### **Bakgrunn**

Johnny Jørgen Aunøien søker om dispensasjon for å fradele en ny hytteeiendom og sette opp en hytte i Svartfjellet på eiendommen gbnr 22/1. Søknaden ble mottatt 19.08.2016.

## Beliggenhet

Den omsøkte eiendommen ligger på Svartfjellet, nord – øst for Rognes.



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

Gjeldende plan:



Figur 2 Oversiktskart over reguleringsplan Svartfjellia hytteområdet. Ønsket hyttetomt er vist med sort kryss.

## Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

Området er i dag regulert og tiltakshaver ønsker å sette opp en hytte på et område som i dag ikke er fradelte til hytteeiendom. Den ønskede fritidseiendommen skal være like stor som de allerede etablerte tomtene, og hytten skal bygges ut fra kravene som er satt i reguleringsbestemmelsene for området (maks BYA 120m<sup>2</sup>).

Det er i dagens reguleringsplan planlagt 9 nye hytteeiendommer (samt en eksisterende), der det kun er 2 eiendommer som er fradelte (T3 og T5), og to eiendommer som er bebygd (T3 og den eksisterende eiendommen med inntegnede bygninger vist på reguleringsplanen).

## Planavklaring

Omsøkte tiltak ligger innenfor reguleringsplan Svartfjellia hytteområdet med følgende bestemmelser:

### § 2 Fellesbestemmelser

#### **2.1 Terrenginngrep**

a) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

Plankartet med tomteinndeling viser hvor det er planlagt å bygge fritidseiendommer.

#### **Søkerens begrunnelse**

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

*“Området er regulert, men kartverket har gjort en feil angående grenser på det nye kartet, vi har gått opp grensa og funnet steinene, så det er det gamle tiller sammeie kartet som gjelder. Søker derfor om å sette opp hytte, merket av på kart, og der denne er tenkt er det også mye tørrere plass og rettere med grensa mot nabo.”*

#### **Høring/nabovarsel**

Saken er ikke sendt på høring da rådmannen mener saken vil få et negativt utfall.

#### **Forutsetninger som må oppfølges 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**

Eksisterende reguleringsplan er en relativ nylig vedtatt plan fra 2011. Rådmannen mener at en endring av reguleringsformål i utgangspunktet skal behandles som en endring av eksisterende plan, og ikke som en dispensasjon. Det omsøkte tiltaket vurderes riktignok å ikke berøre sektormyndigheters lovbestemte saksområder nevneverdig, da det er gitt tillatelse til utbygging i dette området. Rådmannen er likevel av den oppfatning at kommunen ikke bør fravike om reguleringsendring.

Det er allerede regulert inn 10 hyttetomter i reguleringsplan Svartfjellia hytteområde (9 nye samt 1 eksisterende). Det er kun 2 av disse som i dag er fradelt. Rådmannen vurderer det som ugunstig å begynne å fradele nye fritidseiendommer før de allerede eksisterende tomtene er tatt i bruk.

Å fradele en ny fritidseiendom kan føre til ønske om å også endre den lokale veien i reguleringsplanen. Vesentlige endringer i en reguleringsplan bør skje gjennom reguleringsendring.

Å tillatte slike dispensasjoner undergraver gjeldende reguleringsplaner og medfører at udaterte reguleringsplaner vises i planarkivet. Kommunen er ansvarlig for å opprettholde et oppdatert planarkiv, noe som betyr at vesentlige endringer av en eksisterende reguleringsplan må behandles som en reguleringsendring, og ikke gjennom en dispensasjon.

Ut i fra en samlet vurdering mener rådmannen at ulempene er større enn fordelene, og konkluderer med at dispensasjonssøknaden bør avslås.

**Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune avslår dispensasjon fra reguleringsplan Svartfjellia hytteområde for å fradele en ny hytteeiendom på eiendommen gbnr 22/1.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket fører til vesentlige endringer av eksisterende reguleringsplan.