

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/2462-9	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonsbehandling - fra reguleringsplan Bjørkåsen hytteområde - bygging av bod og vei - gbnr 176/7

Dokumenter i saken:

- 1 I **Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - bygging av bod og vei - gbnr 176/7 - Ann Magrit Hågensen** Ann Magrit Hågensen
- 2 U Høringsbrev - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Bjørkåsen hytteområde - bygging av bod og vei - gbnr 176/7 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl.
- 3 N Høringsbrev - Dispensasjon fra reguleringsplan Bjørkåsen hytteområde - bygging av bod og vei - gbnr 176/7 Kai Børge Amdal m.fl.
- 4 N Uttalelse skogbruk og vilt - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - bygging av bod og vei - gbnr 176/7 - Ann Magrit Hågensen Kristine Bye
- 5 I Uttalelse - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - Bjørkåsen hytteområde Mattilsynet
- 6 N Høringsbrev - Dispensasjon fra reguleringsplan Bjørkåsen hytteområde - bygging av bod og vei - gbnr 176/7 Kristine Bye
- 7 I Uttalelse - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - Bjørkåsen hytteområde - bygging av bod og vei - gbnr 176/7 Sametinget
- 8 I Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - Bjørkåsen hytteområde - bod og vei - gbnr 176/7 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 9 S Dispensasjonsbehandling - fra reguleringsplan Bjørkåsen hytteområde - bygging av bod og vei - gbnr 176/7

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

Ingress

Ann Magrit Hågensen søker om dispensasjon fra reguleringsplan Bjørkåsen hytteområde for bygging av bod på 12m² og vei på ca.100m på eiendommen gbnr 176/7.

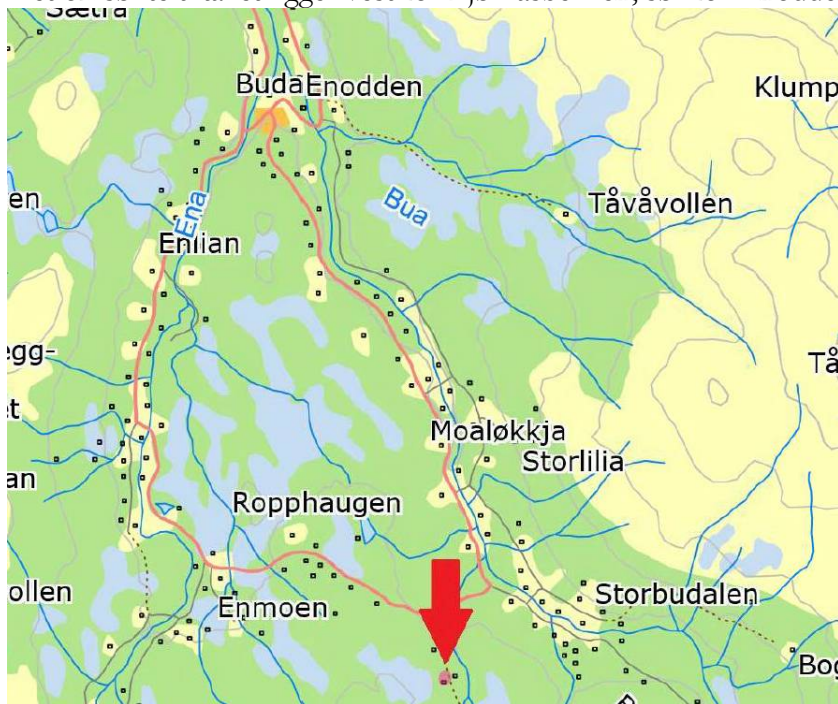
Saksopplysninger

Bakgrunn

Ann Magrit Hågensen søker om dispensasjon fra reguleringsplan Bjørkåsen hytteområde for bygging av bod på 12m² og vei på ca.100m på eiendommen gbnr 176/7. Søknaden ble mottatt 25.07.2016.

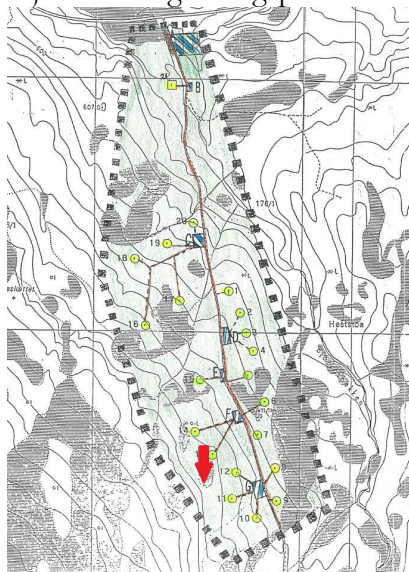
Beliggenhet

Det omsøkte tiltaket ligger vest for Bjørkåsbekken, sør for Enodden.



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

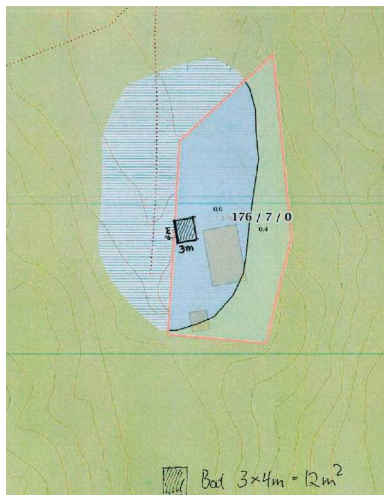
Gjeldende reguleringsplan:



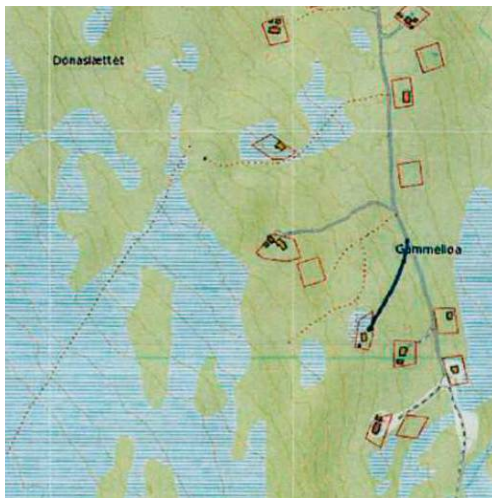
Figur 2 Oversiktskart over reguleringsplan Bjørkåsen hytteområde.

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver ønsker å bygge en bod på 3x4 m (12m²) i stavlaft samt en vei på ca.100m inn til hytta på eiendommen gbnr 176/7. Tiltakshaver forteller at i dag er det en tradisjonell utedo som er oppsatt på grunneiers tomt, og tiltakshaver ønsker heller å sette opp en bod med blant annet plass til et forbrenningstoalett; alternativt biologisk vakumtoalett.



Figur 3 Situasjonskart over ønsket bod.



Figur 4 Situasjonskart over ønsket vei.

Planavklaring

Omsøkte tiltak ligger innenfor reguleringsplan Bjørkåsen hytteområde med følgende bestemmelser:

2.1 HYTTEPLASSERING

Det er kun tillatt å bygge en hytte med uthus på hver tomt.

§ 3

LANDBRUKSOMRÅDE

3.1 Området skal brukes til tradisjonelle landbruksformål.

Søkers begrunnelse for tiltaket

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

“Begrunnelsen for at vi ønsker å sette opp en bod er at vi tenker miljøvennlig og framtidsrettet og at det er ubeldig og upraktisk med dagens tomking av utedo. I tillegg får vi litt mer tiltrengt bodplass.

I tillegg søker jeg om dispensasjon for å lage vei til hytta. Det er også med tanke på framtid og tilgjengelighet til hytta.”

Høring/nabovarsel

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring med frist den 12.09.2016. Følgende har svart innen tidsfristen:

Lokal skogbruksmyndighet

Tiltaket ligger innenfor et regulert hytteområde, og skogbruket har derfor ingen merknader.

Kommunens viltkart og Naturdatabase er kontrollert 19.08.16, og det er ikke registreringer her som kommer i konflikt med tiltaket.

Lokal landbruksmyndighet

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor grensene for reguleringsplanen.

Hyttfeltet ligger utenfor sperregjerdet for husdyr som beiter i seterdalen i Budalen. Landbruk kan derfor ikke se at tiltakene har negative konsekvenser for landbruksdrifta på eiendommen Bjørkåsen gbnr 176/1 og i området.

Landbruk har ingen merknader til at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak.

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag

Fylkesmannen er i utgangspunktet skeptisk til at det bygges adkomstvei til hver enkelt fritidsbolig. Bygging av vei som adkomst til hytter virker privatiserende og påvirker naturverdiene og friluftinteressene i negativ retning. Veiinngrep blir ofte lett synlig i landskapet og påvirker således opplevelsen av natur for folk som ferdes i området. En dispensasjon i dette tilfelle kan også bidra til å skape presedens for de andre fritidseiendommene innenfor det regulerte området.

Fylkesmannen viser til det ovenfornevnte og fraråder at det gis dispensasjon til bygging av vei til fritidsbolig. Fylkesmannen har ingen merknader til oppføring av bod som omsøkt.

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Sør – Trøndelag fylkeskommune

Ut fra de interesser de skal ivareta, ikke har noen avgjørende merknader til oppføring av bod, samt veiframføring. Fylkeskommunen forutsetter at veien blir lagt skånsomt i terrenget. Fylkeskommunen minner imidlertid 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.

Mattilsynet

Mattilsynet ser ikke at dispensasjonssøknaden berører eksisterende vannforsyningssystem som Mattilsynet har oversikt over. Anleggelse av vei må ikke komme i konflikt med eventuelle private vannforsyningssystemer.

Mattilsynet har ingen kommentar til at dispensasjon gis ut fra hensynet til eksisterende vannforsyningssystemer i området.

Sametinget

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (klm.) §8 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 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

Det har kommet inn flere merknader, men det er kun fylkesmannen som fraråder at det blir gitt dispensasjon til den omsøkte veien.

Det omsøkte området ligger i dag i et regulert hytteområde. Reguleringsplanen for Bjørkåsen hytteområde viser at det er regulert inn 20 nye hytteeiendommer, samt 1 eksisterende, til sammen 21 hytteeiendommer. De fleste har også fått innregulert inn sti til sin hytteeiendom. Det er ingen som har regulert inn vei.

Ut fra flyfoto har flere av hyttene i dette hytteområdet etablert veg inn til sin hytteeiendom. Rådmannen kan ikke finne noen søknader for disse veiene, og det er derfor grunn til å tro at disse veiene kan være ulovlig etablert.

Rådmannen er i utgangspunktet skeptisk til å legge til rette for å bygge veier inn til hver hytteeiendom. Dette er noe som burde vært avklart gjennom reguleringsplanen. Eksisterende reguleringsplan er en relativt gammel plan fra 1997. Rådmannen har derfor forståelse for at hyttebruken har endret seg med årene, og at det nå har blitt mer og mer vanlig å kjøre bil helt fram til hytta. Likevel er rådmannen av den oppfatning at slike endringer i utgangspunktet skal behandles som en endring av eksisterende plan, og ikke som en dispensasjon. En dispensasjon i dette tilfelle kan også bidra til å skape presedens for de andre fritidseiendommene innenfor det regulerte området.

Det er derimot ikke kommet inn noen negative merknader til bygging av bod på 12m². Tomten er allerede bebygd og ligger i et hyttefelt, og rådmannen kan heller ikke se at dette tiltaket vil skape ytterligere konsekvenser for området.

Ut fra en samlet vurdering er rådmannen positiv til etableringen av en bod på 12m², men mener at bygging av vei på ca.100m har større ulemper enn fordeler. Rådmannen konkluderer med at veien bør avslås, og kun kan realiseres gjennom en regulering.

Vurdering etter prinsippene etter naturmangfoldloven §8-12:

§8 – Kunnskapsen anses som 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 gir dispensasjon for bygging av bod på 12m², men avslår dispensasjon for bygging av vei på 100m på eiendommen gbnr 176/7.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at boden ikke vil skape ytterligere konsekvenser for området, mens en vei på 100m vil føre til en vesentlig endring av eksisterende plan.