

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2016/2720-9	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonsbehandling - fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan E6 parsell Haukdalsbrua - Storløkkja- oppføring av bolig og garasje - gbnr 51/7

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|----|---|--|------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig i LNF-område - gbnr 51/7- Bakkely, Øverøien - Richard Pilat | Harald Wolden |
| 2 | U | Høringsbrev - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av bolig og garasje - gbnr 51/7 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 3 | N | Høringsbrev - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av bolig og garasje - gbnr 51/7 | Aril Røttum m.fl. |
| 4 | N | Høringsbrev - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av bolig og garasje - gbnr 51/7 | Kristine Bye |
| 5 | N | Uttalelse skogbruk og vilt - Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig i LNF-område - gbnr 51/7- Bakkely, Øverøien - Richard Pilat | Kristine Bye |
| 6 | I | Sametingets uttalelse - oppføring av bolig og garasje - gbnr 51/7 | Sametinget |
| 7 | I | Uttalelse - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av bolig og garasje - gbnr 51/7 | Mattilsynet |
| 8 | I | Hørings svar - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av bolig og garasje - gbnr 51/7 | Statens vegvesen - Region midt |
| 9 | S | Dispensasjonsbehandling - fra kommuneplanens arealdel - oppføring av bolig og garasje - gbnr 51/7 | |
| 10 | I | Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |

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

Ingress

Richard Pilat søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan E6 parsell Haukdalsbrua for oppføring av bolig og garasje på eiendommen gbnr 51/7.

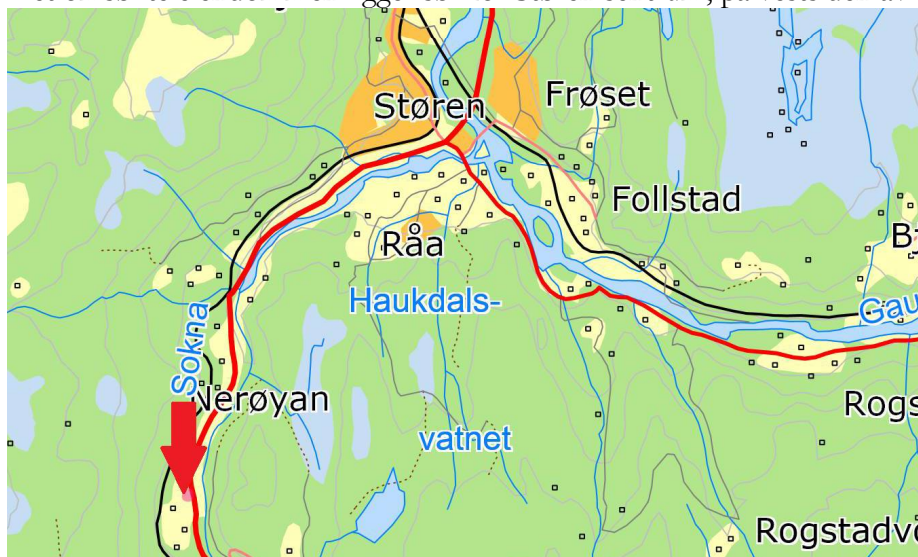
Saksopplysninger

Bakgrunn

Richard Pilat søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan E6 parsell Haukdalsbrua for oppføring av bolig og garasje på eiendommen gbnr 51/7. Søknaden ble mottatt 26.08.2016.

Beliggenhet

Det omsøkte eiendommen ligger sør for Støren sentrum, på vestsiden av E6.



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

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver skriver: *“Eiendommen ble overtatt ved kjøp juni 2014.*

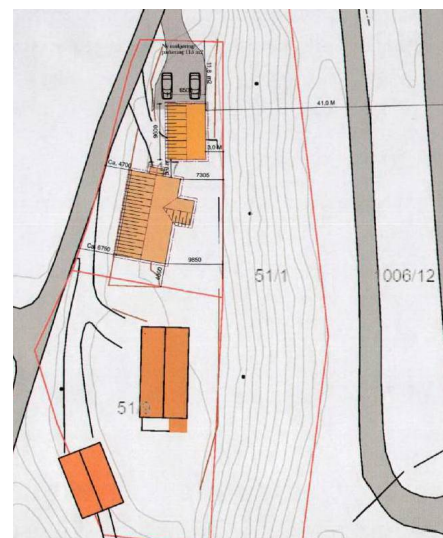
Eier ønsker å oppføre en ny bolig og garasje. Prosjektets østfasade vil komme nærmere midten av E6 enn 50m.

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av nytt bygg nærmere enn 50m fra E6 midtlinje, og dispensasjonssøknaden er innvilget av Vegvesenet”.

Det går fram av byggesøknad at ønsket bolig vil få et areal på 129,5 m², mens garasjen skal være 58,5m².

Eksisterende bebyggelse skal rives.

Det er også tegnet inn en parkeringsplass på eiendommen.




Figur 2 Situasjonskart over tiltaket.

Denne nevnes ikke i søknaden, men vil ut fra situasjonskartet få et areal på 115m². Dette medfører også endring på eksisterende innkjørsel. Et slikt tiltak er heller ikke i tråd med LNF – formålet og vil dermed også inngå i denne søknaden.

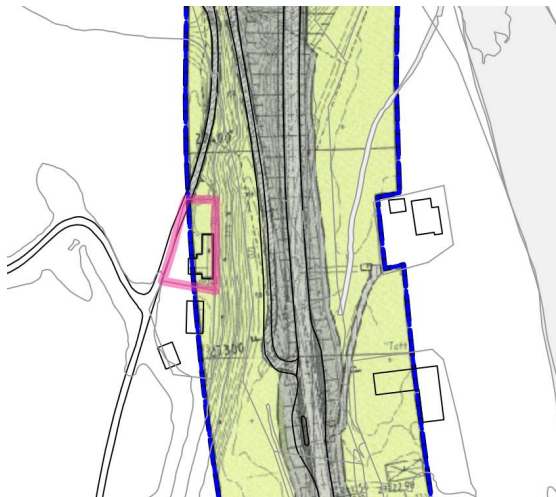
Rådmannen gjør oppmerksom på at boligen pr. i dag er revet uten tillatelse.

Planavklaring

Deler av tomta ligger innenfor kommuneplanens arealdel vedtatt 30.04.2010, 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 søknadspliktige anlegg jf. pbl § 20-4 nr.2. Unntatt er anlegg som er særskilt markert på arealdelen.	

Hoveddelen av tomta ligger innenfor reguleringsplan E6 parsell Haukdalsbrua – Storløkkja, planId: 16481997003. Også innenfor denne reguleringsplanen ligger tomta under formålet LNF.



Figur 3 Utdrag av reguleringsplan E6 parsell Haukdalsbrua - Storløkkja.

Søkerens begrunnelse for tiltaket

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

“Tilstanden på bygg ihht takstepapirer viser til en del redusert kvalitet på bygningskonstruksjoner. Det ble av byggherre etter hvert vurdert i så dårlig stand at vedlikehold/ reparasjon var bortkastede kostnader.

Boligen er trukket lengre inn på tomt enn de opprinnelige bygg, slik at event. lydskjerming ihht krav fra Vegvesenet skal være mulig å få gjennomført”.

Høring/nabovarsel

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring med frist 04.10.2016. Følgende har svart innen tidsfristen:

Lokal landbruksmyndighet

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel mht. byggeavstand mot veg. Dette er avklart med vegmyndighetene.

Vi kan ikke se at tiltaket har negative konsekvenser for landbruket, og har derfor ingen merknader til søknaden.

Lokal skogbruksmyndighet

Ingen merknad.

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag

Fylkesmannen registrerer at omsøkte tiltak i dag ligger delvis i rød støysone og at hele eiendommen, etter utvidelse av E6, vil ligge i rød støysone. Fylkesmannen viser til behovet for lokale tiltak for støyskjerming og forutsetter at det oppnås tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinjene i T-1442/2012. Fylkesmannen påpeker at kommunen bør stille krav om at retningslinjens anbefalinger legges til grunn som vilkår for tillatelsen.

Fylkesmannen viser til det ovenfornevnte og forutsetter tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2012. Utover dette har Fylkesmannen ingen merknader til tiltaket.

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.

Så vidt fylkeskommunen kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om denne registreringen er noe mangelfullt, vurderer de det til å være relativt liten risiko for at tiltak på eiendommen vil komme i konflikt med slike.

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.

Statens vegvesen

Statens vegvesen ga i brev av 24.juni 2016 dispensasjon fra veglova sine bestemmelser om byggegrense.

Vi vil likevel orientere om at Statens vegvesen i utgangspunktet er kritisk til dispensasjon i LNFR – områder. Det er samfunnsøkonomisk og miljømessig ulønnsomt å tilrettelegge for spredt boligbebyggelse, da den valgte transportløsningen i all hovedsak vil bli bilbasert. Det vil sannsynligvis føre til ulemper for trafikkikkerheten til myke trafikanter, med en økning av fotgjengere og syklisters langs og på tvers av vegen. Tilgang til gode, trafikkisikre løsninger i form av gang-/sykkelveg er sparsomme, og myke trafikanter blir som regel skadelidende ved sammenstøt med kjøretøy. Dette bør Midtre Gauldal kommune ta stilling til i sin vurdering av saken.

Mattilsynet

Det omsøkte tiltaket berører ikke tilsigsområdet/ kilde til registrerte vannforsyningssystemer. Forhold knyttet til drikkevann er ikke nevnt. Hvis eiendommen ikke har tilfredsstillende vannforsyning er det prinsipielt ønskelig med tilkobling til eksisterende vannforsyningssystem for å begrense antall brønner i området.

Mattilsynet minner om at egen vannforsyning til en enkelt husholdning skal være hygienisk betryggende. For denne type vannforsyning gjelder vedlegget til drikkevannsforskriften som veiledende norm, jf. Forskrift 4.des.2001 nr.1372 om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) § 12 siste ledd.

Mattilsynet ar ingen merknad til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med hensyn til forhold som angår eksisterende vannforsyningssystemer.

Det er ønskelig med mest mulig samordnet vannforsyning. Hvis eiendommen allerede har vannforsyning skal vannet være hygienisk betryggende.

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 Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kml. §4 annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§3 og 6.

Siv og Frank Vidar Harstad (Nabo gbnr 51/1)

Vi samtykker endret innkjøring til eiendommen 51/7.

Det er dog satt en forutsetning at ny avkjøring utformes på en slik måte at den også kan fungere som møteplass på eksisterende vei mellom Øverøien Gård og Skjerliløkkja (Støren dyrepensjonat). Det betyr at avsatt område for møteplass ikke kan benyttes til parkering.

Vi ser løsning med ny innkjøring som en god og mer oversiktlig løsning for alle.

Det er også gjort oppmerksom på av Richard Pilat, at garasjens plassering avviker fra normale normer på 4 meter fra naboeiendom. Avstanden aksepteres med en avstand på inntil 2 meter fra garasjevegg til vår eiendomsgrense.

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 dispensereres 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

Den omsøkte eiendommen ligger altså både innenfor kommuneplanens arealdel og reguleringsplan E6 parsell Haukdalsbrua – Storløkkja under formålet LNF. I disse områdene tillates det blant annet ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse.

Rådmannen mener det er ugunstig å legge til rette for boligtomter i LNF – soner. En slik utbygging kan medføre en bit – for – bit utvikling, noe rådmannen anser som uheldig. Å bygge boligtomter og boligfelt bør skje på områder avsatt til bolig, eller gjennom en reguleringsplan. Regulerte boligfelt gir en bedre og helhetlig planlegging, der også andre forhold blir bedre vurdert og skaper en bedre forutsigbarhet i planleggingen.

Ønsket tiltak ligger 4,6 km (målt i luftlinje) fra Støren sentrum. I dette området er det heller ikke regulert inn gang- og sykkelveg, noe som medfører at det legges opp til biltransport. Dette er ikke gunstig for de myke trafikantene i området. Gjennom statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR) er kommunen pålagt å bidra til å redusere utslipp av klimagasser, og til å gjennomføre energieffektivisering og omlegging til miljøvennlige energiformer. Rådmannen mener tiltaket hverken er gunstig for SPR eller trafikksikkerheten generelt. Det kan også bli aktuelt med sikringskjøring, som medfører kostnader for kommunen.

Den eksisterende eiendommen var bebygget av et bolighus. Tiltakshaver syntes huset var i så dårlig stand at dette er i dag revet. Nå ønsker tiltakshaver å sette opp et nytt hus på 129,5m² på eiendommen. Rådmannen er ikke kjent med detaljene på rivningen, da dette ikke er omsøkt.

I den planlagte utvidelsen av E6en er ikke eiendommen regulert inn. Rådmannen er likevel kjent med at deler av eiendommen i dag ligger i rød støysone for E6. Hele eiendommen vil bli liggende i rød støysone etter utvidelsen av E6. Dette vurderes som svært negativt, og er et tiltak som krever tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinjene i T-1442/2012. Dette vil bli et krav når ny E6 skal bygges.

Tiltakshaver ønsker også å sette opp en garasje på 58,5m² og en parkeringsplass på 115m² på den omsøkte eiendommen. Parkeringsplassen medfører endring på eksisterende avkjørsel. Nabo grunneierne har samtykket på dette, men forutsetter at avkjøringen utformes på en måte slik at den også kan fungere som møteplass på eksisterende vei. Grunneierne ønsker ikke at møteplassen benyttes til parkering. Rådmannen ser ut fra situasjonskartet at dette er løst ved at det parkeres ved garasjen og ikke i starten av innkjørselen. Grunneierne har videre gitt tillatelse til at garasjen plasseres inntil 2 meter fra garasjeveggen til deres nabogrense.

Tiltakshaver har fått dispensasjon fra byggegrense fra Statens vegvesen, noe rådmannen stiller seg undrende til. Rådmannen er negativ til både huset, garasjen og parkeringsplassen. Eiendommen ligger i LNF – sone 1 og svært utsatt for støy. Tiltakene er av så stort omfang, at skal det tillates å bygge hus, garasje og parkeringsplass bør dette skje gjennom en reguleringsplan som ivaretar alle interessene i området.

Ønsker utvalget likevel å gi en dispensasjon må merknader fra Fylkesmannen om tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2012 være gjennomført. Det forutsettes også at Statens vegvesens vilkår i brev 24.06.2016 (dispensasjon fra byggegrense for nybygg) at boligen og garasjen ikke plasseres nærmere enn 41 meter fra midten av dagens E6, samt Mattilsynets merknad om at hvis ikke eiendommen har tilfredsstillende vannforsyning må det kobles til eksisterende vannforsyningssystem for området.

Ut fra en samlet vurdering mener rådmannen at tiltaket undergraver gjeldende plan. Rådmannen konkluderer med at dispensasjonssøknaden bør avslås.

Vurdering av prinsippene etter naturmangfoldloven §8-12:

§8 – Kunnskapen anses som god nok i denne saken.

§9 – Før – var – prinsippet vurderes som god nok i denne saken.

§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 avslår dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan E6 parsell Haukdalsbrua for å sette opp en ny bolig på 129,5m², en garasje på 58,5m² og en parkeringsplass på 115m² på eiendommen gbnr 51/7.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltakene setter overordnede planer til side, dette gjelder vesentlig forhold rundt støy, SPR for bolig-, areal- og transportplanlegging, samt uklar drikkevannsforsyning.