

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. 142</b>	<b>Saksnr. 2017/929-15</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		19.03.2018

Saksbehandler: Siri Solem

### **Dispensasjonsbehandling - dispensasjon fra Kommunedelplan for Støren - fradeling av tilleggsareal fra gbnr. 5/1 til gbnr. 5/17**

Dokumenter i saken:

- |   |   |  |                                |
|---|---|--|--------------------------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - tilleggsareal til gbnr 5/17 - gbnr 5/1 - 7290 Støren - Tor-Odd Bones                        | Tor-Odd Bones                  |
| 2 | U | Midlertidig svarbrev - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - tilleggsareal til gbnr 5/17 - gbnr 5/1 - 7290 Støren - Tor-Odd Bones | Tor-Odd Bones                  |
| 3 | U | Påminnelse - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - tilleggsareal til gbnr 5/17 - gbnr 5/1   | Tor-Odd Bones                  |
| 4 | U | Angående Påminnelse - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - tilleggsareal til gbnr 5/17 - gbnr 5/1 - 7290 Støren - Tor-Odd Bones  | Tor-Odd Bones                  |
| 5 | I | Svar - Påminnelse - søknad om dispensasjonsbehandling fra kommuneplanens arealdel  | Tor-Odd Bones                  |
| 6 | U | Høringsbrev - legge til et tilleggsareal til gbnr 5/17 fra 5/22 - dispensasjon fra kommunedelplan Støren   | FYLKESMANNEN I TRØNDELAG m.fl. |
| 7 | N | Høringsbrev - legge til et tilleggsareal til gbnr 5/17 fra 5/22 - Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Støren                               | Kai Børge Amdal m.fl.          |
| 8 | N | Landbruksfaglig uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Støren - fradeling av areal fra eiendommen gbnr 5/1                      | Kristine Bye                   |

- |    |   |   |                                       |
|----|---|---|---------------------------------------|
| 9  | N | Uttalelse skog og vilt - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - tilleggsareal til gbnr 5/17 - gbnr 5/1 - 7290 Støren - Tor-Odd Bones    | Kristine Bye                          |
| 10 | I | Sametingets uttalelse til høring - Fradeling av tilleggsareal - Fra gbnr 5/22 til gbnr 5/17, Støren, Midtre Gauldal kommune                           | Samediggi/Sametinget                  |
| 11 | I | Uttalelse til høringsbrev - Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Støren - tilleggsareal - Midtre Gauldal kommune                                 | Mattilsynet                           |
| 12 | I | Uttalelse fra NVE til søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Støren - Tilleggsareal til gbnr 5/17 fra gbnr 5/22, Follstad - Midtre Gauldal kommune | Norges vassdrags- og energidirektorat |
| 13 | I | Hørings svar - Legge til et tilleggsareal til gbnr 5/17 fra gbnr 5/22 - Midtre Gauldal kommune sendt fra Statens vegvesen                             | Statens vegvesen - Region midt        |
| 14 | I | Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - tilleggsareal på eiendom - Støren - Tor Odd Bones - Midtre Gauldal 5/17 - 22       | Fylkesmannen i Trøndelag              |
| 15 | S | Dispensasjonsbehandling - dispensasjon fra Kommunedelplan for Støren - fradeling av tilleggsareal fra gbnr. 5/1 til gbnr. 5/17                        |                                       |

## Ingress

### Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 for fradeling av tilleggsareal til boligeiendom

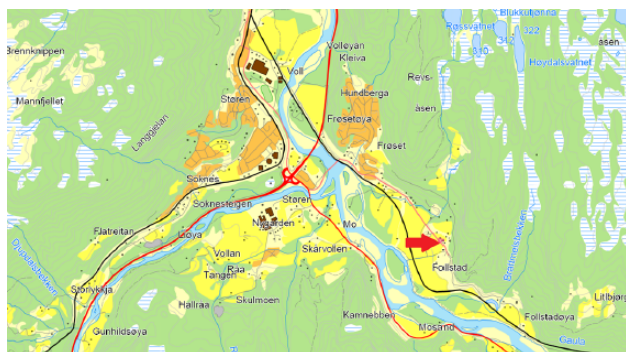
#### Saksopplysninger

##### Bakgrunn for saken

Tor – Odd Bones søker om dispensasjon fra kommunedelplan Støren for å legge til et tilleggsareal på 850m2 fra sin eiendom gbnr 5/22 (tidligere gbnr 5/1) til eiendommen gbnr 5/17.

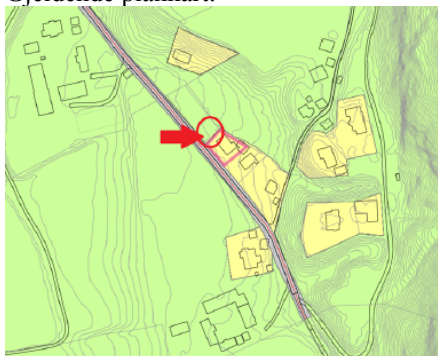
##### Beliggenhet

Eiendommen som omfattes av søknaden ligger ved Follstad, sør-øst for Støren sentrum.



Figur 1: Oversiktskart over Støren. Området det søkes dispensasjon er vist med rød pil.

Gjeldende plankart:



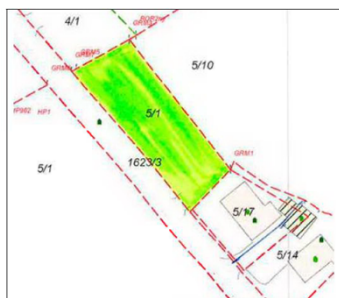
Figur 2: utdrag fra Kommunedelplan Støren. Det omsøkte tiltaket er vist med rød pil

### Dagens situasjon

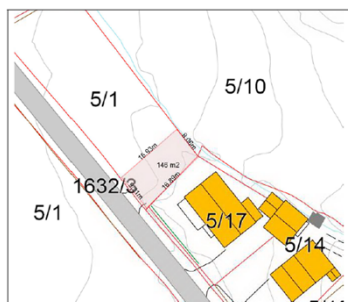
Tiltakshaver søkte i 2013 om dispensasjon for det samme tiltaket og fikk dispensasjon fra kommunen, men for et mindre areal (150m<sup>2</sup>) enn det som tiltakshaver opprinnelig søkte om. Tiltakshaver søker derfor på nytt om dispensasjon for det opprinnelige arealet på 850m<sup>2</sup>.

Tiltakshaver skriver at: « Jeg, som eier av gbnr 5/1, søker med dette fradeling av jordeiendommen til eier av boligeiendommen gbnr 5/17. Jordeiendommen det er snakk om er på 850m<sup>2</sup>. Arealet grenser til boligeiendommen gbnr 5/17, og eiere av den Berit og Atle Grytdal, ønsker å kjøpe det for utvidelse av eksisterende eiendom som pr. i dag er ca. 400m<sup>2</sup>. Grytdals eiendom var større enn tidligere, men ble betraktelig redusert ved salg av naboeiendommen gbnr 5/14 i 2013. Det arealet det søkes fradeling om er tenkt brukt til bygging av garasje og hage med beplanting.

Adkomst: Statens vegvesen har gitt tillatelse til endring av eksisterende driftsavgjørelse til boligavgjørelse».



Figur 3: Situasjonsskart over ønsket tiltak (vist med grønn farge)



Figur 4: Situasjonsskart over arealet som ble godkjent i 2013

## Planavklaring

Omsøkte tiltak ligger innen for Kommunedelplan Støren med følgende bestemmelse:

### **1.2.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL, SAMT REINDRIFT (§ 11-7 nr. 5 bokstav a)**

I LNF(R)-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og avkastningsevne.

Tiltak nevnt under PBL § 1-6, blant annet fradeling, bruksendring, oppføring av bygninger eller anlegg, som ikke er knyttet til dette formålet er ikke tillatt.

### Søkers begrunnelse for tiltaket

Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

*«Dette er ei smal stripe som ligger langs fylkesveg 632. Det er ikke blitt benyttet i særlig grad til jordbruksformål de siste 10 årene. På kommunens planer og kartverk har det heller ikke vært en del av mitt jordbruksareal, og har av den grunn ikke vært med som et grunnlag for arealtilskudd. I tillegg er arealet så smalt at det vanskeliggjør effektiv og rasjonell utnyttelse ved bruk av moderne landbruksmaskiner. Derfor ønsker jeg å selge hele området»*

### 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 ulemper, 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.

### Innkomne merknader

*Lokal landbruksmyndighet i notat datert 19.01.2018*

Det omsøkte arealet er klassifisert som fulldyrka jord, men arealet er smalt, langt og preget av vannproblemer fra nærliggende bekk. Omsøkte areal har derfor ikke den største verdien som jordbruksareal. Det er ikke nødvendig med adkomst over arealet til bakenforliggende arealer.

*Lokal skogbruksmyndighet i notat datert 22.01.2018*

Tiltaket har ingen negative konsekvenser for skogbruket

Det er ingen registreringer i kommunens viltkart eller i miljødirektoratets Naturbase som kommer i konflikt med fradelingen.

*Sametinget i brev datert 22.01.2018*

Ingen merknader

*Mattilsynet i brev datert 29.01.2018*

Eventuelle private drikkevannskilder og evt. infrastruktur knyttet til drikkevannsforsyning i området må tas hensyn til. Det må forebygges mot forurensende avrenning til eventuelle bekker i området.

*NVE i brev datert 06.02.2018*

Ingen merknader

*Fylkesmannen i Trøndelag 08.02.2018*

Ingen merknader

*Statens Vegvesen 12.02.2018*

Ingen merknader

## **Vurdering**

Det søkes om dispensasjon fra Kommunedelplan Støren for fradeling av tilleggsareal til boligeiendom i et LNF – formål, der det ikke er tillatt med fradeling, bruksendring, oppføring av bygninger mm..

Kommunedelplan Støren ble vedtatt i juni 2014 og legger premissene for langsiktig arealdisponering i Støren. Det er ikke tilrettelagt for fremtidig boligutvikling i det omsøkte området. Rådmannen vurderer derfor at gjeldende

kommunedelplan blir satt vesentlig side og vil kunne danne presedens for lignende saker senere dersom det omsøkte tiltaket tillates i sin helhet. Dette vil kunne redusere troverdigheten til kommunens overordnede planlegging. Kommunedelplan Støren er nå under revisjon og Rådmannen anbefaler derfor at slike innspill vurderes i overordnede planprosesser.

Rådmannen kan imidlertid se at eiendommen 5/17 ble betydelig redusert ved tidligere salg av eiendommen 5/14, og vurderer det som ikke urimelig at boligeiendommen 5/17 får tillatelse til å utvide noe av arealet til boligformål, slik at det blir mulig å sette opp en garasje på egen tomt. Rådmannen mener likevel at en fradeling av 850 m<sup>2</sup> er i meste laget i forhold til behovet for oppføring av garasje. Dersom arealet tillates fradelt som omsøkt, kan det ved senere tidspunkt komme søknad om ny bolig på resterende areal, som ikke blir bebygd med garasje. Midtre Gauldal kommune har da gitt dispensasjon fra LNF(R) – formålet og vil ikke ha hjemmel til å avslå søknaden.

Det har ikke kommet inn merknader i saken som viser at tiltaket er i strid med sektorinteresser. Rådmannen anbefaler derfor at det kan gis dispensasjon fra Kommunedelplan Støren for å fradele 150 m<sup>2</sup> for oppføring av garasje på egen tomt. Tillatelse fra Statens Vegvesen om endring av eksisterende driftsavkjørsel til bolig må foreligge kommunen før evt. fradeling av bolig tillates.

## **Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune gir dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel for fradeling av 150 m<sup>2</sup> fra eiendommen gbnr 5/1 som tilleggsareal til boligeiendommen gbnr 5/17.

Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke setter planen vesentlig til side, og at det ikke vil få vesentlige negative konsekvenser for området.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19- 2.