

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. 142</b>	<b>Saknr. 2018/171-12</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

### **Dispensasjonsbehandling - søknad om dispensasjon fra kommuneplan om bygging i LNF-sone 1 - terrasse og markterrasse - gbnr 260/7**

Dokumenter i saken:

- |   |   |                                                                                                                                          |                                       |
|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra kommuneplan om bygging i LNF-sone 1 - terrasse og markterrasse - gbnr 260/7 - Patrick Dalberg                 | Patrick Dalberg                       |
| 2 | U | Høringsbrev - søknad om dispensasjon fra kommuneplan om bygging i LNF-sone 1 - terrasse og markterrasse - gbnr 260/7                     | FYLKESMANNEN I TRØNDELAG m.fl.        |
| 3 | N | Høringsbrev - søknad om dispensasjon fra kommuneplan om bygging i LNF-sone 1 - terrasse og markterrasse - gbnr 260/7                     | Aril Røttum m.fl.                     |
| 4 | N | Landbruksfaglig uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplan om bygging i LNF-sone 1 - terrasse og markterrasse - gbnr 260/7     | Ola Hage                              |
| 5 | I | Uttalelse - Midtre Gauldal kommune - Søknad om dispensasjon for bygging av veranda og markterrasse - gbnr 260/7 - Høringsbrev            | Trøndelag fylkeskommune               |
| 6 | I | Uttalelse til høringsbrev - Søknad om dispensasjon fra kommuneplan om bygging i LNF-sone 1 - Midtre Gauldal kommune                      | Mattilsynet                           |
| 7 | I | Dispensasjon - Høring - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen - Bygging av terrasse og markterrasse, Forsetmoen, Singsås - gbnr 206/7 | Norges vassdrags- og energidirektorat |
| 8 | I | Midtre Gauldal kommune - Søknad om dispensasjon for bygging av veranda og                                                                | Trøndelag fylkeskommune               |

- |    |   |                                                                                                                                                                                                              |                                |
|----|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 9  | N | markterrasse - Gbnr 260/7 - Høringsbrev<br>Uttalelse skogbruk og vilt - Søknad om<br>dispensasjon fra kommuneplan om<br>bygging i LNF-sone 1 - terrasse og<br>markterrasse - gbnr 260/7 - Patrick<br>Dalberg | Ola Hage                       |
| 10 | I | Uttalelse til søknad om dispensasjon fra<br>kommuneplanens arealdel - bygging av<br>terasse og markterrasse - Midtre Gauldal<br>260/7                                                                        | Fylkesmannen i Trøndelag       |
| 11 | I | Svar - dispensasjon fra byggegrense - Fv.<br>603 - gbnr 260/7                                                                                                                                                | Statens vegvesen - Region midt |
| 12 | S | Dispensasjonsbehandling - søknad om<br>dispensasjon fra kommuneplan om<br>bygging i LNF-sone 1 - terrasse og<br>markterrasse - gbnr 260/7                                                                    |                                |

#### Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra kommuneplan om bygging i LNF-sone 1 - terrasse og markterrasse - gbnr 260/7 - Patrick Dalberg
- 2 Situasjonsplan
- 3 Tegninger

#### **Ingress**

Behandling av dispensasjon etter plan- og bygningslovens kap 19.

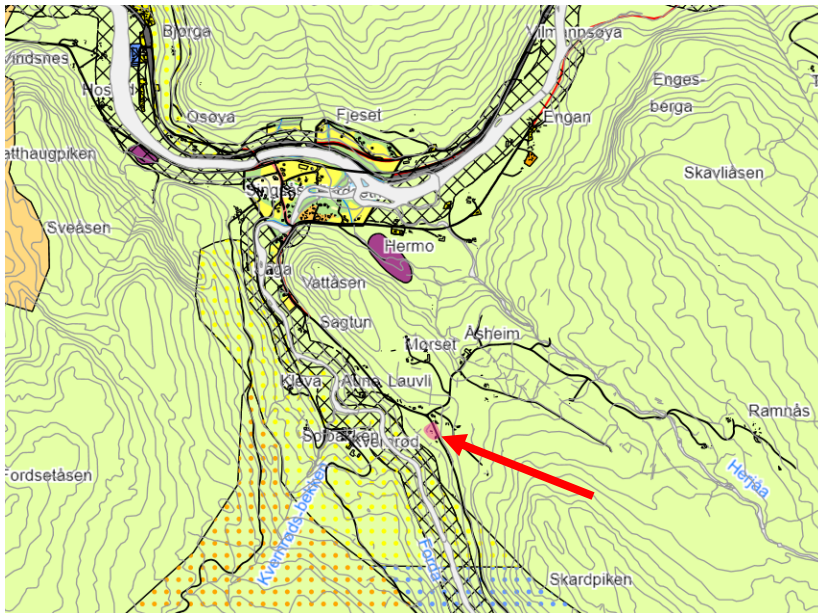
#### **Saksopplysninger**

##### Bakgrunn

Patrick Dalberg har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å bygge veranda med BYA 44 m<sup>2</sup> og markterrasse med BYA 25 m<sup>2</sup>. Tiltakene søkes realisert på eiendommen gbnr 260/7 i Singsås, Midtre Gauldal kommune.

##### Beliggenhet

Eiendommen gbnr 260/7 ligger ca 2 km sør av Forsetmoen på Singsås langs FV 603.



Figur 1: Utdrag fra kommuneplanens arealdel. Plassering av de omsøkte tiltakene er vist med rød pil. Grønt areal i kartet, uten skravering, er iht til planens arealformål definert til LNF sone 1.

### Dagens situasjon

Den berørte eiendommen er iht Matrikkelen bebygd med; én enebolig og to garasje/uthus/anneks til bolig. Eiendommen består iht AR 5 av jorddekt fastmark og et begrenset areal av skog med høy bonitet.

Følgende kartinnsynsløsninger er undersøkt:

- NVE Atlas (flom- og skredfare) - ingen registreringer som berører tiltaket
- Naturbase (natur, kulturminner, friluftsliv, MIS) - ingen registreringer som berører tiltaket
- Kommunens viltkart – ingen registreringer som berører tiltaket

### Planavklaring

Eiendommen gbnr 260/7 omfattes av kommuneplanens arealdel og formålet LNF-sone 1. LNF-sone 1 er definert slik; *landbruks-, natur- og friluftsområder med forbud mot spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse.*

Tiltakene som søkes realisert er til boligbruk og således i strid med formålet.

### Søker begrunnelse for tiltaket

Viser til fullstendig begrunnelse fra søker. Oppsummert begrunnes dispensasjonssøknaden med at etableringen av veranda og terrasse er av praktiske grunner, at berørte naboer har samtykket i tiltaket og at realiseringen av tiltaket ikke vil være til hinder for utnyttelsen av tilstøtende landbruksarealer.

Tegninger av det omsøkte tiltaket er vedlagt saksframlegget.

Nabovarsel for tiltaket er sendt ut til tilstøtende eiendommer uten at det er innkommet merknader.

### 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.

### Andre uttalelser

Statens vegvesen har gitt dispensasjon for at tiltakene kan etableres med en avstand på minimum 19 meter fra senterlinje veg FV 603.

Hjemmelshaver av eiendommen gbnr 260/1 har ved avstandserklæring akseptert at de omsøkte tiltakene kan realiseres med en avstand på minimum 1 meter fra felles grense.

### Innkomne merkander

*Trøndelag fylkeskommune i brev datert 01.02.2018*

Ingen merknader, men viser til aktsomhetsplikten i kulturminneloven.

*Mattilsynet i brev datert 29.01.2018*

Ingen merknader.

*Norges vassdrags- og energidirektorat i brev datert 06.02.2018*

Ingen merknader.

*Fylkesmannen i Trøndelag i brev datert 08.02.2018*

Ingen merknader.

*Statens vegvesen i brev datert 20.02.2018*

Ingen merknader.

*Lokal landbruksmyndighet i notat datert 31.01.2018*

Ingen merknader.

*Lokal skog- og viltmyndighet i notat datert 09.02.2018*

Ingen merkander.

### **Vurdering**

Plan- og bygningslovens § 19-2 sier dette om adgangen til å innvilge dispensasjon:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Den omsøkte eiendommen ligger i et område avsatt til LNF – sone 1 der det blant annet ikke tillates ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger rett utenfor reguleringsplan Morset der det er regulert inn 21 boligtomter. Rådmannen foretrekker at boligfelt blir regulert inn i eksisterende planer, og ikke oppstår gjennom dispensasjoner.

Rådmannen ser videre at den fradelte eiendommen ble etablert i 1959, før første Plan – og bygningslov fra 1965. Tomten er også i dag allerede bebygd med enebolig og et uthus, og Rådmannen kan derfor ikke se at å realisere de omsøkte tiltakene vil medføre store konsekvenser for området. Planstatus, for den aktuelle eiendommen, i kommuneplanens arealdel vurderes å være et resultat av liten målestokk på aktuelt plankart og ikke konkret vurdering av arealformål for denne eldre boligtomten. Rådmannen vurderer at de omsøkte tiltakene ikke setter kommuneplanens arealdel vesentlig til side.

Det er ikke fremkommet merknader og Rådmannen vurderer at realisering av tiltakene ikke vil medføre ulempe for området. Videre vurderes det som en fordel at en eldre boligtomt kan utnyttes i tråd med intensjonen ved opprettelsen av denne. Dette all den tid det ikke ble foretatt konkrete vurderingen ved etableringen av kommuneplanens arealdel som gjorde at eiendommen fikk formålet LNF.

#### Vurdering etter prinsippene etter naturmangfoldloven §8-12:

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

§9 – Før – 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 vedtar å gi dispensasjon for å bygge én markterrasse og én veranda på eiendommen gbnr 260/7 som omsøkt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at eiendommen allerede er bebygd og at tiltakene ikke vil medføre ytterligere konsekvenser for området.