

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/608-6	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonsbehandling – Formålsendring fra forretnings- til næringsvirksomhet - Fra reguleringsplan for Kotsøy sentrum - gbnr 221/41 og 277/24

Dokumenter i saken:

- 1 I **Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan for Kotsøy sentrum - bruksendring fra forretnings- til næringsvirksomhet - gbnr 221/41 og 277/24 - Kotsøy - 7387 Singsås - søker Kotsøy næringsbygg AS** Kotsøy næringsbygg AS
- 2 U Høringsbrev - dispensasjon fra reguleringsplan Kotsøy - fra fortetting til næringsvirksomhet - gbnr 221/41 og gbnr 277/24 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl.
- 3 I Uttalelse til søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan for Kotsøy sentrum Mattilsynet
- 4 I Uttalelse - dispensasjon for reguleringsplan for Kotsøy sentrum - bruksendring for forretnings- til næringsvirksomhet Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 5 I Høringssvar - Dispensasjon - Reguleringsplan - Gbnr 221/41 og gbnr 277/24 i Midtre Gauldal kommune - Bruksendring fra forretnings- til næringsvirksomhet Statens vegvesen - Region midt
- 6 S Dispensasjonsbehandling - Bruksendring fra forretnings- til næringsvirksomhet - Fra reguleringsplan for Kotsøy sentrum - gbnr 221/41 og 277/24

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

Ingress

Kotsøy Næringsbygg AS v/Toralf Lillerønning søker om dispensasjon fra reguleringsplan Kotsøy sentrum for formålsendring fra forretnings- til næringsvirksomhet på eiendommen gbnr 221/41 og 277/24.

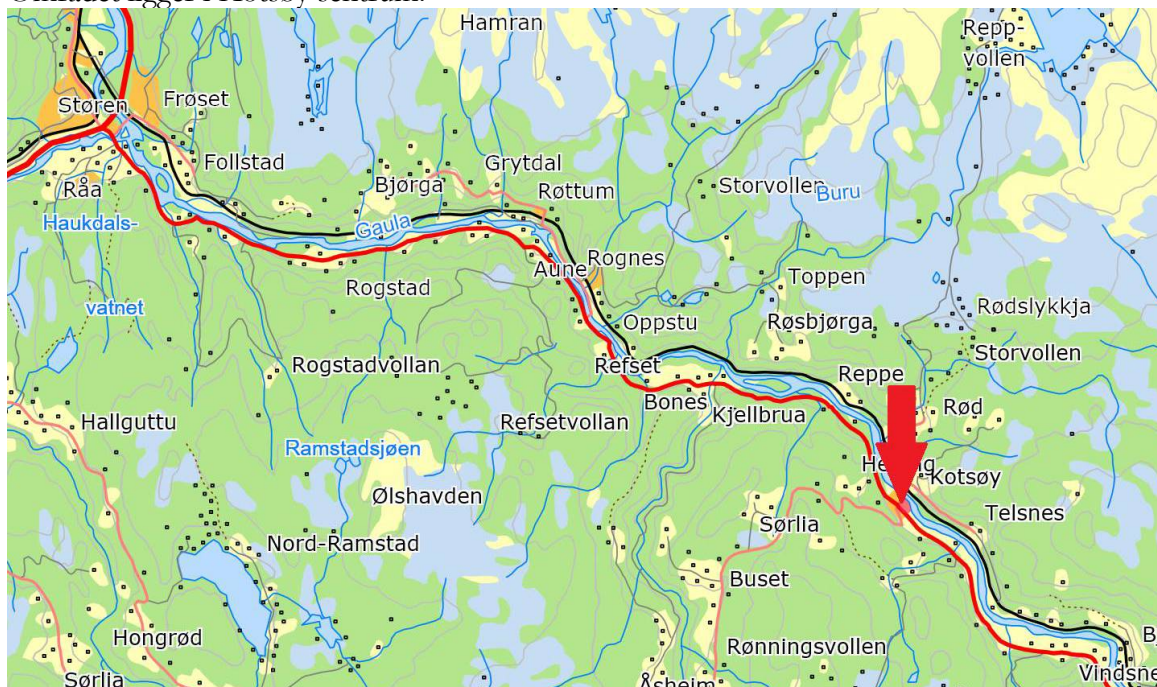
Saksopplysninger

Bakgrunn

Kotsøy Næringsbygg AS v/Toralf Lillerønning søker om dispensasjon fra reguleringsplan Kotsøy sentrum for formålsendring fra forretnings- til næringsvirksomhet på eiendommen gbnr 221/41 og 277/24. Søknaden ble mottatt 17.02.2016.

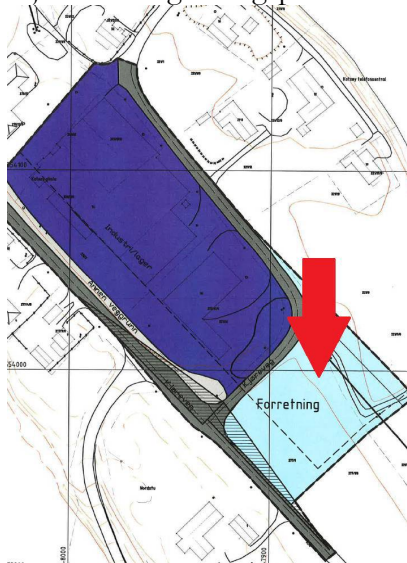
Beliggenhet

Området ligger i Kotsøy sentrum.



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

Gjeldende reguleringsplan:



Figur 2 Reguleringsplan for Kotsøy sentrum. Området det søkes dispensasjon fra er markert med rød pil.

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver beskriver at: "På eiendommen ble det i 2008 bygd nytt forretningsbygg for Coop Kotsøy S.A. Driften ble stoppet i september 2015 på grunn av manglende lønnsombet.

Nå er det et nytt selskap, Kotsøy Næringsbygg AS som har kjøpt eiendommen av Coop Norge som hadde tilråd pant i eiendommen."

Rådmannen viser videre til vedlagt materiale i saken.

Planavklaring

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor reguleringsplan Kotsøy sentrum med følgende bestemmelser:

1.1 Forretninger

Området som på plankartet er merket med forretning skal nyttes til forretninger, og bensinstasjon. Lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker.

Søkers begrunnelse for tiltaket

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

"Kotsøy Næringsbygg AS skal videreføre salget av drivstoff fra dagens anlegg. Bestilling og tilsyn med dette skal ivaretas av Ingebritt Huus."

Tiltakshaver har ikke begrunnet ytterligere.

Høring/nabovarsel

Søknaden om dispensasjon ble sendt på høring med frist 23.03.2016. Følgende har svart innen tidsfristen:

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag

Ingen merknad, men 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.

Statens vegvesen

Ingen merknad.

Mattilsynet

Forhold knyttet til vann og avløp er ikke belyst i søknaden. Mattilsynet er kjent med at det er et privat vannforsyningssystem i området (Kotsøy vannverk) som forsyner deler av området. I tillegg er det etablert en borebrønn i tilknytning til en trevarefabrikk i området. Mattilsynet har ikke kjennskap til vannkvaliteten, kapasiteten eller detaljert forsyningsområde til disse to vannforsyningssystemene.

Dispensasjonssøknaden får ikke konsekvenser for tilsigsområdet til registrerte vannforsyningssystemer. For en av næringsaktørene som skal inn i bygget er vannkvalitet og

forsyningskapasitet avgjørende for aktiviteten. Mattilsynet er allerede i dialog med virksomheten om dette. Vannforsyningssystem til næringsvirksomhet skal meldes til Mattilsynet, jf. drikkevannsforskriften § 10a.

Mattilsynet kjenner ikke til om bygget er utstyrt med tilbakeslagssikring som tilfredsstillende gjeldende krav. Dette for å hindre innsug av forurensning fra bygget til vannverkets ledningsnett.

Mattilsynet har ingen ytterligere kommentarer.

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 omsøkte området ligger rett over et område avsatt til industri/lager. I dag er området avsatt til forretning, og rådmannen kan ikke se at det vil skape noen negative konsekvenser at området blir omgjort til næringsvirksomhet. Det er heller ikke kommet noen merknader fra naboene i området.

Av de innkomne svarene er det kun Mattilsynet som har hatt merknader til tiltaket. Tiltakshaver har ikke beskrevet vann og avløp i dispensasjonssøknaden. Rådmannen er derfor enig med Mattilsynet at det må sikres tilfredsstillende tilbakeslagssikring og at vannforsyningen følger krav som gjelder for næringsmiddelvirksomheter i drikkevannsforskriften.

Med bakgrunn i at det ikke har kommet flere merknader har ikke rådmannen ytterligere kommentarer til denne saken.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune vedtar å gi dispensasjon fra reguleringsplan Kotsøy sentrum for formålsendring fra forretning- til næringsvirksomhet på eiendom gbnr 221/41 og 277/24.

Forhold knyttet til vannforsyning forutsettes ivaretatt gjennom de krav som gjelder for næringsmiddelvirksomheter i drikkevannsforskriften.

Som vilkår settes:

- Bygget må sikres med tilfredsstillende tilbakeslagssikring om dette ikke allerede finnes.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at en formålsendring fra forretning- til næringsvirksomhet ikke vil ha ytterligere negative konsekvenser for det omkringliggende området.