

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2015/2151-7	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	64/15	21.09.2015

Saksbehandler: Ola Hage

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kotsøy byggefelt - for fradeling av tilleggsareal til gbnr 215/19 - gbnr 215/1 - søker Ingebrigt Tormod Huus

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|--|------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kotsøy byggefelt - for fradeling av tilleggsareal til gbnr 215/19 - gbnr 215/1 - søker Ingebrigt Tormod Huus | Kjell Arne Vinsnesbakk |
| 2 | U | Høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kotsøy byggefelt - for fradeling av tilleggsareal til gbnr 215/19 - gbnr 215/1 - søker Ingebrigt Tormod Huus | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 3 | N | Internt høringsbrev: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kotsøy byggefelt - for fradeling av tilleggsareal til gbnr 215/19 - gbnr 215/1 - søker Ingebrigt Tormod Huus | Stein Roar Strand |
| 4 | U | Foreløpig svar: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kotsøy byggefelt - for fradeling av tilleggsareal til gbnr 215/19 - gbnr 215/1 - søker Ingebrigt Tormod Huus | Kjell Arne Vinsnesbakk |
| 5 | I | Uttalelse - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - fradeling av tilleggsareal - Kotsøy byggefelt - Midtre Gauldal 215/1 - 215/19 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 6 | I | Hørings svar - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kotsøy byggefelt - for fradeling av tilleggsareal til gbnr 215/1 og 215/19 i Midtre Gauldal kommune | Statens vegvesen - Region midt |
| 7 | S | Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kotsøy byggefelt - for fradeling av tilleggsareal til gbnr 215/19 - gbnr 215/1 - søker Ingebrigt Tormod Huus | |

Vedlegg

- 1 Skylddelingsforretning
- 2 Situasjonsplan - opprinnelig tomt
- 3 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kotsøy byggefelt - for fradeling av tilleggsareal til gbnr 215/19 - gbnr 215/1 - søker Ingebrigt Tormod Huus

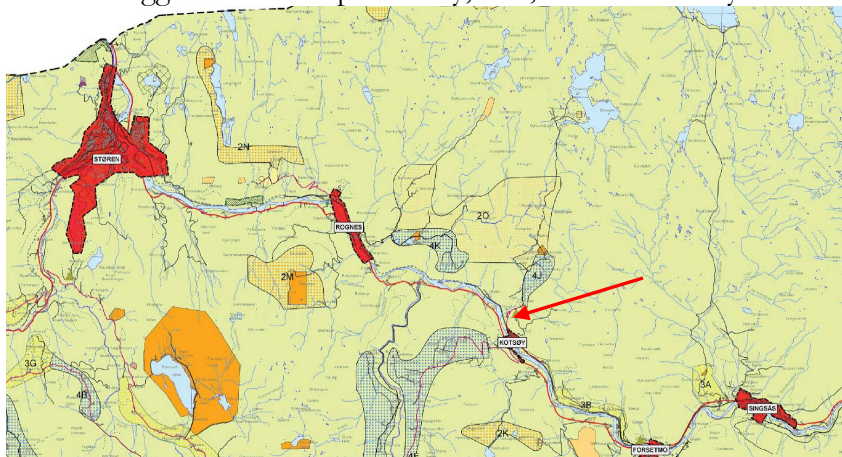
Vi viser til søknad om dispensasjon mottatt 03.07.2015

Bakgrunn:

Kjell Arne Vinsnesbakk søker om dispensasjon fra reguleringsplan for deler av gbnr 215/1 for fradeling av tilleggsareal til eiendommen gbnr 215/19.

Beliggenhet

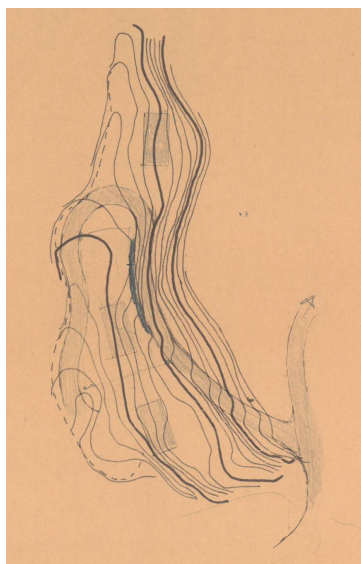
Området ligger ved Huset på Kotsøy, ca 1,3 km fra Kotsøy sentrum langs FV 601.



Figur 1: Utdrag fra kommuneplanens arealdel, området det søkes dispensasjon er vist med rød pil

Planavklaring

Omsøkt tiltak omfattes av en eldre reguleringsplan fra 1977. Plankartet er av mindre god kvalitet og er dermed vanskelig og tyde. Av planvedtaket går det frem at planen omfatter tre boligtomter. Planen har ingen bestemmelser ut over at det i planvedtaket er satt som vilkår at jordbruks- og vegmyndighet må samtykke i fradeling.



Figur 2: Plankart for deler av gbnr 215/1

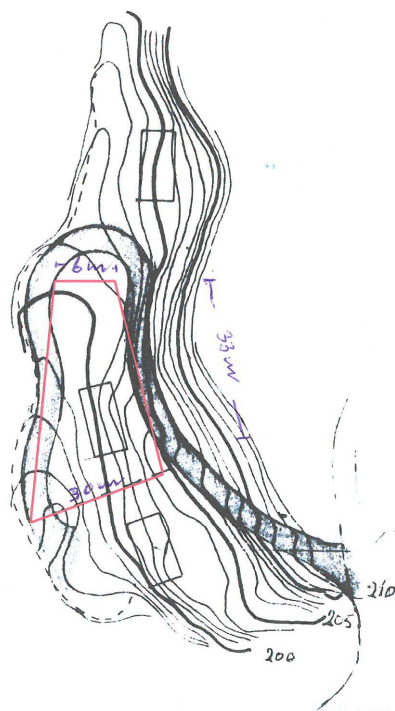
Dagens situasjon/ beskrivelse av tiltaket:

Per i dag er en av tomtene som omfattes av den berørte reguleringsplanen fradelt. Dette er eiendommen gbnr 215/19. Denne eiendommen er bebygget med enebolig og en garasje/uthus/anneks til bolig iht matrikkelen. Grensene til gbnr 215/19 er ikke oppmålt etter dagens standard. Dette medfører at tomtefasongen i matrikkelen kan avvike fra den reelle tomten. Av skylddelingsforretningen fremgår det at eiendommen er 1,1 daa, mens den i matrikkelen ligger inne med 2,9 daa.



Figur 3: Utdrag fra Matrikkelen på eiendommen gbnr 215/19

Søknaden om dispensasjon omhandler å benytte deler av en urealisert tomt i planen som tilleggsareal til eiendommen gbnr 215/19. Tilleggsarealet er anslått til 600 m² iht søknad og er skissert i figur 4. Med utgangspunkt i skylddelingsforretningen vil tomten få en størrelse på 1,7 daa om det omsøkte arealet legges til eiendommen.



Figur 4: Tilleggsarealet som omsøkes er avgrenset med rød strek i kartet.

Eventuelle hensynsoner/ temakart

- Faremomenter (flom, kvikkleire, skred): Tiltaket er kontrollert opp mot NVEs kartinnsynsløsninger. Følgende registreringer berører tiltaket:
Eiendommen gbnr 215/19 ligger innenfor sone for potensielt jord-flomskredfare, omsøkt tilleggsareal ligger innfor utlosningsområdet for steinsprang og utløpsområdet for snøskred.
- Naturmangfold og kulturminner: Tiltaket er kontrollert opp mot naturbase.
Ingen kjente registreringer.
- Jordvern og landbruk:
Tilleggsarealet grenser inn til områder som er dyrkbare iht Norsk institutt for bioøkonomi.

Søkers begrunnelse for tiltaket

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

Søkers begrunnelse er vedlagt i sin helhet. Oppsummert begrunnes søknaden med at arealet som omsøkes er lite og at dette ikke er egnet som egen tomt.

Høring/nabovarsel

Søknaden om dispensasjon er ikke nabovarslet. Dette på bakgrunn av at det kun er kjøper og selger, av det omsøkte arealet, som berørt av tiltaket. Både kjøper og selger har undertegnet søknaden.

Søknaden om dispensasjon ble sendt på høring med frist for uttalelse den 18.08.2015. Følgende merknader er kommet innen fristen.

Statens vegvesen

Ingen merknader.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag – miljøvern

Ingen merknader.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag – samfunnsikkerhet

Minner om at kommunen må vurderer tiltaket opp mot plan- og bygningslovens § 4-3 med tanke på risiko og samfunnsikkerhet.

Ut over dette henviser Fylkesmannen til NVEs eventuelle merknad.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Ingen 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

Vurdering

Det omsøkte området omfattes av en eldre reguleringsplan med et relativt enkelt plankart.

Dispensasjonen omhandler å bruke deler av en tomt som tilleggsareal til en realisert tomt i planen. I utgangspunktet er Rådmannen restriktiv når det gjelder tilsvarende tiltak som omhandler flytting av tomtegrenser i en plan. I dette tilfelle er planen av eldre årgang og av enkel karakter. Dette medfører at Rådmannen vurderer tiltaket til ikke å sette planen til side. Dette selv om en av tomtene mest sannsynlig ikke kan realiseres om dispensasjonen gis. Videre vurderer Rådmannen det som positivt at eiendomsforholdene blir formalisert i området. Dette ved at bygninger og bygningsgrunn vil eies av samme hjemmelshaver ved en eventuell dispensasjon.

Det er nærliggende å anta at informasjon om rasproblematikk i området var mindre kjent på tidspunktet planen ble godkjent. Rådmannen ser derfor positivt på at eksisterende bruk av arealer i området blir formalisert. Dette uten at det legges til rette for ytterligere bebyggelse i rasutsatt

område. For eventuelle ny tiltak innenfor det omsøkte området og eiendommen gbnr 215/19 må det heretter avkreves en fagkyndig rapport for om tiltak kan realiseres etter TEK10 § 7-3 (skred). Dette gjelder ved alle typer tiltak etter plan- og bygningsloven. Ansvarlig i den forbindelse vil være avhengig av tiltakets omfang og kravet til søknad.

Rådmannen er av den oppfatning at arealene som omfattes av reguleringsplanen er boligformål. Ved siste rullering av kommuneplanens arealdel ble reguleringsplanen videreført. Dette medfører at planen fortsatt har uinnskrenket rettsvirkning og at tiltaket, som her omsøkes, ikke endrer arealbruken. Videre vil Rådmannen anbefale at reguleringsplanen utgår ved neste revidering av kommunedelplan for Kotsøy eller kommuneplanens arealdel. Dette på bakgrunn av registrert rasfare, samt at det i nyere tid har gått ras i området.

Videre vil Rådmannen ved en eventuell dispensasjon avkreve at eiendommen gbnr 215/19 merkes og måles etter dagens standard jmf plan- og bygningslovens § 21-4 a).

Rådmannen anser med dette at fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene. Dette ved at eiendomsforholdene formaliseres og at omfanget av tiltak innenfor rasutsatte område minimeres.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldlovens § 8-12:

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok i denne saken.

§ 9 – Føre-var-prinsippet vurderes som ikke relevant.

§ 10 – Økosystemets tilnærming og samlet belastning vurderes til ikke å bli større.

§ 11 – Kostnadene og miljøforringelsene skal bæres av tiltakshaver.

§ 12 – Tiltakshaver er ansvarlig for at miljøforsvarlige teknikker nyttes

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for deler av gbnr 215/1 som omsøkt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at dispensasjonen fører til en opprydning i eiendomsforholdene.

Det settes som vilkår at det holdes oppmålingsforretning på eiendommen gbnr 215/19. Oppmålingen skal være rekvirert innen 30.06.2015.

Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 21.09.2015

Kjell Arne Vinsnesbakk (BFL) meldte seg inhabil.

Kari Anne Endal (AP) bemerket en inkurie i Rådmannens innstilling om feil dato i vilkåret.

Korrigert innstilling ble som følger:

Midtre Gauldal kommune godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for deler av gbnr 215/1 som omsøkt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at dispensasjonen fører til en opprydning i eiendomsforholdene.

Det settes som vilkår at det holdes oppmålingsforretning på eiendommen gbnr 215/19. Oppmålingen skal være rekvirert innen 30.06.2016.

Rådmannens innstilling for øvrig enstemmig vedtatt.

Vedtak

Midtre Gauldal kommune godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for deler av gbnr 215/1 som omsøkt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at dispensasjonen fører til en opprydning i eiendomsforholdene.

Det settes som vilkår at det holdes oppmålingsforretning på eiendommen gbnr 215/19. Oppmålingen skal være rekvirert innen 30.06.2016.