

**Saksframlegg**

<b>Utvalg</b>	<b>Utvalgssak</b>	<b>Møtedato</b>
Utvalg for miljø og samfunn		

**168/1 Dispensasjon for flytting av tomt 11 i reguleringsplan for Trøen 2**

Vedlegg:

168/1 Søknad om deling av grunneiendom/rekvisisjon av oppmålingsforretning

168/1 Ny plassering av hyttetomt i reguleringsplan for trøen 2, tomt 11

E-post, følgebrev

**Rådmannens innstilling**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, gir Tydal kommune dispensasjon fra reguleringsplan for Trøen 2 for flytting av tomt 11 som omsøkt. Det gis samtidig dispensasjon for forlengelse av vei fram til ny tomteplassering som omsøkt.
2. Det kan ikke påregnes at det vil bli gitt nye dispensasjoner fra reguleringsplanen i området. Ved ytterligere endringer i planen for Trøen 2 må det leveres ny reguleringsplan.
3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20 m gir Tydal kommune tillatelse til opprettelse av feste på tomt 11 som omsøkt.

**Saksopplysninger**

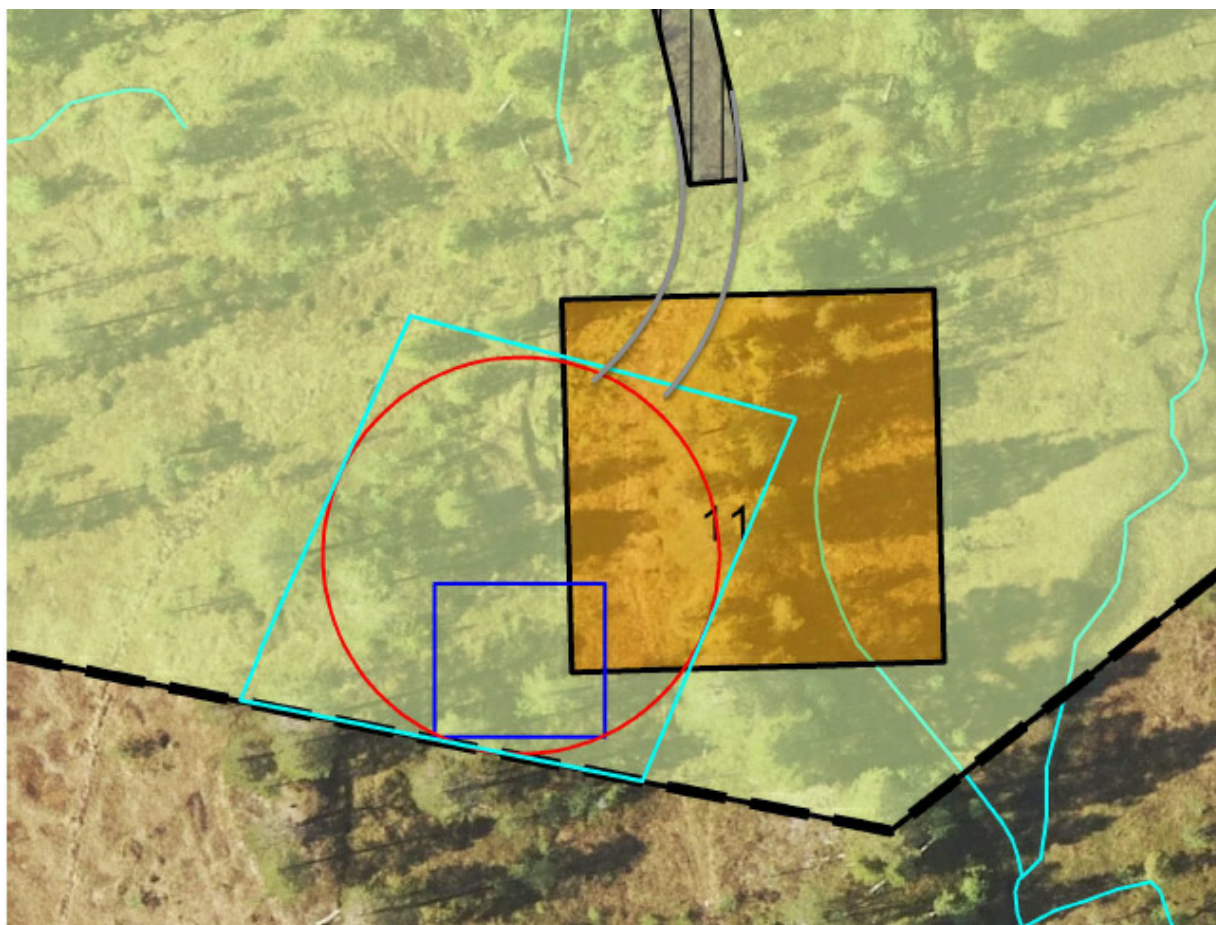
Ivar Flakne, eier av 168/1, har søkt om flytting av festetomt 11 på reguleringsplan for Trøen 2. Flyttingen gjelder som vist i kartet under med senterpunkt for tomta ca 25 meter mot sørvest.

Arealet rundt tomta er i reguleringsplanen avsatt til LNFR-formål. Hytta er tenkt plassert (mørkeblå firkant) i plangrensen.

Arealet for Trøen 2 er ikke avsatt til byggeformål i kommuneplanens arealdel.

Søkeren begrunner søknaden om dispensasjon i møte med kommunen den 16.12.2019 med at det ligger en grusrygg som han ikke ønsker å planere ut midt i tomta for tomt 11. I søknad om dispensasjon oppdaget vi i ettertid at det ikke var søkt om endring av adkomst. Vi mottok endelig kart for dette den 02.01.2020.

Siden dette er en beskjedne flytting i meter og nærmeste tomt ligger 130 meter fra omsøkte tomt anser vi at flyttingen ikke berører andre interesser. Søknaden er derfor ikke sendt på høring.



*Kart over omsøkt endring. Lyseblått er ny tomteplassing, rød sirkel er festetomt mens mørkeblå rektangel er ny hytte.*

Søknaden krever vurdering etter naturmangfoldloven, jordlovas § 9 og plan- og bygningsloven § 19-2; som dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

## **Vurdering**

### **Naturmangfold**

I saker som berører naturmangfold skal vi legge til grunn retningslinjene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Vurderingene skal gå fram av saken.

#### *§8 Kunnskapsgrunnlaget*

Det er registrert et storfuglområde nord og sør for hytteområdet i artskart. Ellers er det spredte enkeltobservasjoner av fugl i området rundt omsøkte tiltak. Det er også en eldre lauvsuksesjon registrert i Miljøregistreringer i skog (MiS) 400 meter sørøst for området. Flytting av tomte vil ikke ha effekt på noen av disse.

#### *§9 Føre-var prinsippet*

Vi ser ikke at det er risiko for vesentlig skade på natur, ut fra den kunnskapen vi har om området.

#### *§10 Samlet belastning*

Tiltaket er beskjedent, og ligger innenfor et regulert område. Vi kan ikke regne med at dette vil skape presedens for tilsvarende saker. Dette fører ikke til en uthuling av bestemmelsene i plansystemet vårt og øker ikke trykket på dispensasjoner generelt.

#### *§11 Kostnader skal bæres av tiltakshaver*

Ikke relevant å vurdere i saken

#### *§12 Miljøforsvarlige driftsmetoder, teknikk og lokalisering*

Ikke relevant å vurdere i saken

### **Konklusjon naturmangfold:**

Vi har ikke funnet opplysninger i Naturbasen, Artsdatabanken, MiS-registreringer og andre tilgjengelige opplysninger som tilsier at dispensasjonen vil påvirke viktige interesser knyttet til natur.

### **Jordlova**

[Jordlova §9](#) lyder:

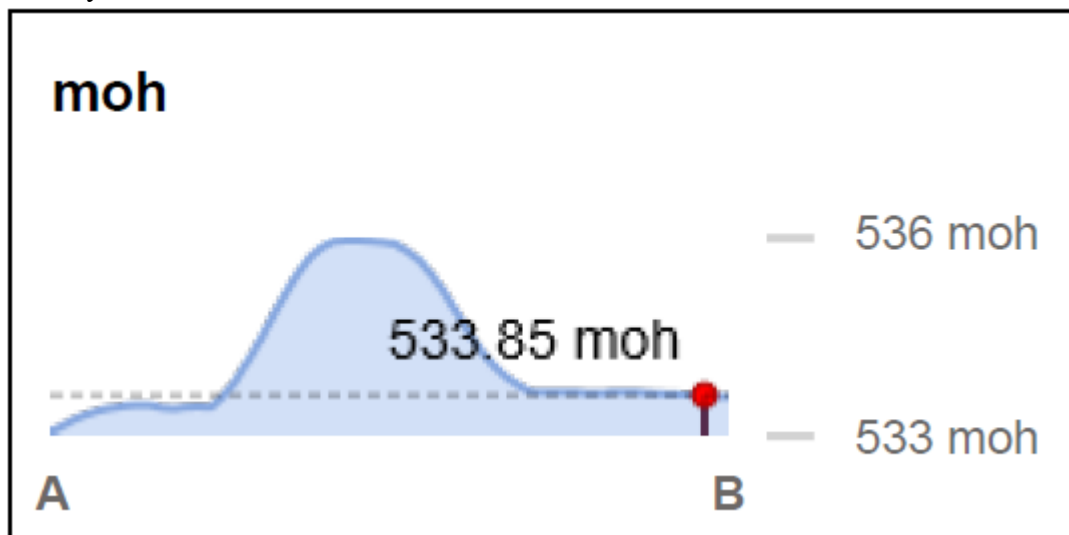
*«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.*

Arealet er ifølge NIBIOs gårdskart ikke dyrkbart. Jordlovas §9 kommer derfor ikke til anvendelse.

### **Plan- og bygningslov**

Den omsøkte flytting av tomt er i strid med reguleringsplanen, slik at det er nødvendig med dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19-2. Søknaden skal også behandles etter §20-1 bokstav m. Omsøkte flytting ligger i område som i reguleringsplanen er definert som landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR-område).

Grunnlaget for å ønske flytting av tomta er vist i utklippet under der vi har tatt en profil fra vest til øst midt over tomta. Her ser vi at høydeforskjellen er 3 meter og ryggen er markert og går nord/syd over hele tomta.



Ny tomteplassering gir en profil der høydeforskjellen varierer mellom 1-2 meter alt etter hvor man drar profilen og er dermed bedre genet som tomteareal.

Det kan ikke gis dispensasjon fra vedtatte planer og bestemmelser dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynet til formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt.

Det er stort press på arealene for fritidshusbebyggelse. Det er derfor svært viktig at fremtidig bruk av arealene i Tydal avklares gjennom kommuneplanen og gode reguleringsplaner som styringsverktøy. Vi har i 2020 økt prisen for dispensasjoner nettopp for å styre utviklingen mot at det lages gjennomarbeidede reguleringsplaner.

Selve endringen i denne planen er beskjeden og berører ingen andre interesser. Generelt bør vi framover være restriktive med å gi dispensasjoner, men heller kreve at det utarbeides nye reguleringsplaner.

### **Konklusjon plan- og bygningslov**

Rådmannen finner at flytting av tomt 11 ikke vil være i strid med formålet med plan- og bygningsloven og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Ved en dispensasjon blir planen ikke vesentlig tilsidesatt. Rådmannen finner at dispensasjon og opprettelse av festetomt gir større fordeler enn ulemper.

### *Deling*

Søknaden viser forslag til plassering av festetomt og skal etableres slik at byggverk på tomta har en avstand fra bygg på nabotomt som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Opprettelsen av et punkt feste på tomt 11 danner etter vår vurdering et areal som er egnet til bebyggelse jamfør §26-1 i plan og bygningsloven.