

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/2181-17

Saksbehandler: Ola Aune Hage

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for miljø samfunn og landbruk

Dispensasjonsbehandling - søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak for veg til landbrukseiendom - gbnr 44/5

Kommunedirektørens innstilling

Utvalg for miljø, samfunn og landbruk i Midtre Gauldal kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNFR for veg som omsøkt for 44/5.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement.

Vedlegg:

- 1 Søknaden .pdf
- 2 Vedlegg 1 - Situasjonsplan ny veg.pdf
- 3 Vedlegg 2 - Kart eks veg.pdf
- 4 Vedlegg 3 - Fotos.pdf
- 5 Vedlegg 4 - Gårdskart.pdf
- 6 Vedlegg 6 Merknad til nabovarsel.PDF
- 7 6171751_1_1.pdf
- 8 Uttalelse - søknad om dispensasjon - Midtre Gauldal 44_5 - Kirkvollveien 70 - etablering av vei .pdf
- 9 Fylkeskommunens uttalelse - dispensasjonssøknad fra KPA adkomstvei til 44-5 i Midtre Gauldal kommune.pdf
- 10 Dispensasjonsbehandling- Vei - gbnr 44_5.pdf
- 11 Vedlegg til vedlegg 6.PDF
- 12 Vedtak om bygging av midlertidig landbruksvei - gbnr 44/5 - Ørnulf Rognes
- 13 Endringsvedtak - delegert vedtak 227/2023

Sammendrag

Saksopplysninger

Tiltaket:

Tiltaket er veg som ny atkomst til landbrukseiendom 44/5, bruksnavn Tangen. Vegen omsøkes «som-bygd», se fotos i vedlegg 4. Vegen er ca. 400 løpemeter, inntil 4 meter bred. Matjord som er tatt av i forbindelse med vegbyggingen, skal benyttes til jordforbedring på areal ved Rødbekken.

Søknaden:

Søknad om tillatelse til tiltak og dispensasjon med vedlegg er mottatt 11.06.2026, se vedlegg 1. Søknaden var vedlagt situasjonsplan, kart, fotos, gårdskart og nabomerknad, se vedlegg 2-6.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet annen veggrunn i reguleringsplanen for Støren næringsområde. Tiltakshaver vurderer at den delen av vegen som ligger på areal satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel (KPA) er i overenstemmelse med arealformålet landbruk, men han søker likevel om dispensasjon fra arealformålet LNFR «for det tilfelle at kommunen ikke er enig i dette».

Søknaden er i det vesentlige begrunnet med store utfordringer knyttet til eksisterende veg, spesielt ved bruk av større og tyngre kjøretøy. Den er lang, smal, ustabil og til dels plassert meget nær bebyggelse. Det anføres i søknaden at det ikke er realistisk å få oppgradert eksisterende veg/tidligere atkomst slik at den kan fungere godt nok som atkomst til hans eiendom. Plassering av ny veg er valgt med hensyn til brukbarhet. Han søker om den vegen som gir best atkomst for hans eiendom. Nabomerknad viser ikke til ulempe ved tiltaket, den retter seg kun mot fordeler nabo ønsker å oppnå for egen eiendom. Tiltakshaver ønsker ikke lengre veg, krappe svinger eller plassering som deler opp teiger på en uhensiktsmessig måte - ref. tidligere innspill fra samme nabo. Den trase nabo ønsker ville gitt en vesentlig mindre hensiktsmessig atkomst, og han kan ikke se at hensynet til nabo tilsier at han må eller bør tåle en slik ulempe. Han bemerker at han ikke har «sett at nabo i noen av sine innspill har formidlet vilje til å bidra til å få bygd en slik veg, eller ta deler av kostnaden til en slik veg. Jeg legger til grunn at nabo tidligere har fått erstatning for den ulempe han ble påført av tidligere vegbygging i området, og forstår ikke hvorfor han mener dette på nytt bør bli et tema i forbindelse med min vegsak. Naboens manglende rettigheter og utfordringer ved mulig samarbeid er likevel ikke avgjørende for min vurdering.».

Overstående tekst er en kortfattet sammenfatning av søknaden, den er ikke ment som en helhetlig gjengivelse, for hele søknaden se vedlegg 1.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen

44/5 har ifølge gårdskartet et beregnet areal på 134,5 daa, som drives sammen med 66/3 med et beregnet areal på 351,4 daa. TUNET/eiendommens driftssentrum har to boliger i tillegg til diverse landbruksbygg. Eiendommens markslag, bebyggelse, atkomst via Kirkvollveien og ny veg som omsøkt fra Lekåsveien fremkommer av vedlegg 2, 3 og 5.

Planstatus

Berørt areal er i det vesentlige satt av til arealformålet LNF i kommunedelplanen for Støren (2023). Jf. delplanens punkt 6 tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og avkastningsevne.

En mindre del av vegen er plassert på areal som er satt av til arealformålet Annen veggrunn-grøntareal og landbruksformål merket o_SVG i reguleringsplanen for Støren næringsområde (2021). Berørt areal har inntegnet punktsymbol for avkjørsel i plankartet, nærmere beskrevet i planbeskrivelsen på side 11, med kart som viser ny veggeometri. Det fremkommer av planbestemmelsene § 6.5 at arealet kan benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, beplantning, murer, stabiliserende tiltak og lignende. Lenger øst er det i plankartet inntegnet en kjøreveg merket f-SKV1. Det fremkommer av planbestemmelsene § 6.3 Kjøreveg (f_SKV) at veg fra o-SV og frem til 44/5 skal dimensjoneres for tyngre kjøretøy.

Dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon, det er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak arealformålet, plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, eller regionale/nasjonale interesser blir vesentlig satt til side. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper.

Tidligere saksbehandling

Deler av denne vegen er tidligere omsøkt av kommunen, i forbindelse med utbyggingen av Lekåsveien. Søknad for avkjøring fra Lekåsveien samt ca. 170 meter med veg ned lia ble godkjent, men kommunens vedtak ble opphevet av Statsforvalteren i klageomgangen, se vedlegg 10. Statsforvalteren kom frem til at kommunens vedtak led av manglende utredning og begrunnelse. Statsforvalteren så klare fordeler ved avkjøringen, men vurderte at den beste løsningen var videre vegforbindelse mot øst med tilknytning til Kirkvollveien.

Resten av vegen er tidligere omsøkt og godkjent som midlertidig landbruksvei, se vedlegg 12.

Nabomerknad

Det er innkommet en nabomerknad fra nabo v/ advokat, se vedlegg 6. I merknaden varsles det klage om kommunen innvilger søknaden. Nabo ønsker annen plassering av vegen, for reetablering av hans tidligere driftsveg sørover mot utmark og nydyrkingsfelt, en driftsveg som gikk tapt som følge av byggingen av Lekåsvegen. Det anføres at alternativ plassering legger beslag på langt mindre dyrkajord og har langt større mulighet til å nå fram. Han viser til to siste avsnitt på side 5 i Statsforvalterens vedtak av 10.04.2025, se vedlegg 11.

Høring

Søknaden har vært på høring til NVE, Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag, se vedlegg 7-9.

NVE gir generell veiledning om sikker byggegrunn. NVE kan ikke se at deres saksområder eller interesser skulle kunne bli vesentlig berørt av tiltaket og har ingen merknader til saken.

Statsforvalteren fraråder uten klagevarsel, uten at sikkerhet er vurdert.

Fylkeskommunen er positiv til søknaden, og har ingen avgjørende merknader.

Vurdering

Søknadsplikt

Vegen er et tiltak som er omfattet av byggesaksbestemmelsene, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav l. Tiltaket er søknadspliktig med krav om ansvarlige foretak, jf. pbl. § 20-2 og 20-3. Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier kommer *ikke* til anvendelse på veger som allerede er bygd. Tiltaket er ikke unntatt fra søknadsplikt fordi det kan vurderes etter andre lover jf. § 20-6.

Planavklaring

Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra arealformålet Annen veggrunn- grøntareal i reguleringsplanen for Støren næringsområde. Dispensasjon er omsøkt.

Resten av vegen er i samsvar med arealformålet landbruk i reguleringsplanen og LNFR – landbruk i kommunedelplanen. Det er ved vurderingen lagt vekt på at den nye vegen er og var nødvendig for landbruksdriften på eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a. Bestemmelsen omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Ved vurderingen er det lagt vekt på at Kirkvollveien gir ikke en tilfredsstillende og forsvarlig adkomst til landbrukseiendommen. Vegen er smal og lang, har utfordringer knyttet til ustabile grunnforhold og medfører nærføringsulempen for naboeiendommer særlig ved tungt

utstyr/kjøretøy. Den nye traseen er valgt for å etablere en hensiktsmessig og driftsmessig forsvarlig adkomst til en landbrukseiendom.

Vegen skal etter sin funksjon tjene en landbrukseiendom og er ikke etablert for å legge til rette for annen bebyggelse eller annen bruk av området. At det kan være alternative løsninger for atkomst, herunder løsninger som i større grad ivaretar naboenes interesser, endrer ikke vurderingen av at den omsøkte vegen er et nødvendig tiltak for landbruksdriften. På denne bakgrunn vurderes denne delen av vegen å være i samsvar med arealformålene landbruk/LNFR.

Saksbehandling

Søknad om dispensasjon vurderes av utvalg for miljø, samfunn og landbruk. Dersom dispensasjon blir gitt må søknad om tillatelse til tiltak komplettes med erklæringer om ansvarsretter, gjennomføringsplan mv før den kan behandles. Vår foreløpige vurdering er at denne delen av søknaden kan behandles administrativt.

Naturverdier

Det er i saksforberedelsen inkl. nabovarsling og høring ikke avdekket risiko for konflikt med sårbare naturverdier. Det er ingen registreringer i Naturbase (natur, kulturminner, friluftsliv, MIS) eller i Kommunens viltkart – ingen registreringer. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig jf. naturmangfoldloven § 8.

Kulturminner

Det er etter oppslag i Riksantikvarens Kulturminnesøk, nabovarsling og høring ikke avdekket risiko for at verneverdige kulturminner som kan bli berørt av tiltaket.

Plassering

Etter oppslag i kart, NVE Atlas (flom- og skredfare) ser vi at berørt areal delvis i aktsomhetsområde for jordskred. NVE har hatt søknaden på høring, og bemerker:

«Vegen er å anse som et S1-tiltak og nedre del av traseen kommer så vidt i berøring med våre aktsomhetskart for jord og flomskred. Hva angår denne konkrete saken kan vi ikke se at våre saksområder eller interesser skulle kunne bli vesentlig berørt av tiltaket og vi har derved ingen ytterligere kommentarer til saken.»

Tiltaket er inntegnet i kart og dokumentert ved fotografier. Kommunen har, på bakgrunn av de foreliggende opplysningene og NVEs uttalelse, ingen merknader til tiltakets plassering i høyde og plan, jf. pbl. § 30-4.

Dispensasjonsvurdering:

Hensynet bak reglene

Arealformålet Annen veggrunn- grøntareal blir regelmessig benyttet langs nye veger for å sette av nok areal til vegskulder med god avslutning mot areal til annet formål. Det legges til grunn at arealformålet også vedtas for å gi en buffersone som legger til rette for godt vegvedlikehold, og potensielt kan gi rom for justering av vegbredde dersom dette skulle bli aktuelt.

Kommunedirektøren kan ikke se at en dispensasjon som omsøkt i vesentlig grad vil sette til side disse noen av disse hensynene. Avkjøringspilen i plankartet ga rett til en avkjøring, men ikke etablering av en ny veg. Vegen og dens dimensjoner vil i beskjeden grad sette til side hensynene bak arealformålet Annen veggrunn-grøntareal.

Hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir ikke satt vesentlig til side om dispensasjon gis. Ved vurderingen er det lagt vekt på at hensynet til medvirkning og offentlighet blir ivaretatt ved våre offentlige postlister, nabovarsling og høring.

Fordeler og ulemper

Dispensasjoner kan medføre at tiltak ikke blir behandlet med tilstrekkelig grundighet, og at planer mister noe av sin verdi som styringsverktøy. Denne saken er meget spesiell, og kommunedirektøren kan ikke se at dette er hensyn som gjør seg gjeldene med styrke for denne saken.

Det er en ulempe at dyrkamark blir omdisponert til veg, ulempen reduseres i betydelig grad ved at matjorda blir omdisponert ved jordforbedring/nydyrking. Fordelen er at 44/5 får ny atkomst med nødvendig kvalitet. Det er en fordel at dette kan gjennomføres uten tidkrevende og kostbart planarbeid. Etter en samlet og konkret vurdering fremstår det som klart at omsøkte dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper.

Fritt skjønn

Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt og det er opp til kommunens frie skjønn om dispensasjon skal innvilges. Tiltaket er av begrenset omfang og konsekvens og kommunedirektøren kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid.