

## Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2014/640-1	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Rannveig Singaas

### Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for opprettelse av festetomt på Grytdalsvollen, gbnr 402/1, Synnerdalen

Dokumenter i saken:

- 1 S Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for opprettelse av festetomt på Grytdalsvollen, gbnr 402/1
- 2 I Tilleggsinformasjon til søknad om festekontrakt på Grytdalsvollen, seter under tidl. gnr. bnr. 274/2, Grytdal.

M  
ar  
y  
G  
ry  
td  
al

- 3 X Oversiktskart

## Vedlegg

- 1 Søknad om kart- og delingsforretning - Grytdalsvollen - gbnr 402/1 - Budal Statsalmenning
- 2 Kart
- 3 Uttalelse til sak - Nasjonalparkstyret for Forøllhogna
- 4 Møtebok Budal Fjellstyre
- 5 Uttalelse fra STFK
- 6 Budal statsalmenning - Søknad om fritidsfeste på bebyggelse - Grytdalsvollen - gbnr 274/2
- 7 Anmodning om landbruksfaglig uttalelse - Søknad om kart- og delingsforretning - Grytdalsvollen - gbnr 402/1 - Budal Statsalmenning
- 8 Tilleggsinformasjon til søknad om festekontrakt på Grytdalsvollen, seter under tidl. gnr. bnr. 274/2, Grytdal.
- 9 Oversiktskart

## Saksopplysninger

Statskog søker på vegne av Mary Grytdal om tillatelse til opprettelse av ny festegrunn under eiendommen gbnr 402/1, Grytdalsvollen i Synnerdalen, Budal. Det søkes om opprettelse av festetomt til fritidsformål på ca 700 m<sup>2</sup>. Det omsøkte arealet har påstående seterbebyggelse.

Eiendommen Grytdal gbnr 274/2 med rettigheter er solgt som tilleggsjord til naboeiendom, men setra ble holdt tilbake i salget.

Angjeldende område ligger innenfor Budal landskapsvernområde. I 2009 kom seterdalene i Budal på en nasjonal liste over ”Utvalgte kulturlandskap” i jordbruket, en eksklusiv liste med 22 områder rundt om i landet. Det drives aktiv setring og beite i det aktuelle området.

Det omsøkte tiltaket er i strid med overordnet arealdisponering fordi det medfører endring fra LNF til fritidsformål, og en tillatelse til opprettelse av ny festegrunn forutsetter dermed dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Statskog begrunner søknaden om opprettelse av festegrunn rundt seterbebyggelsen med at både Sør-Trøndelag fylkeskommune og Nasjonalparkstyret sterkt fraråder at seterbebyggelsen rives.

Det kan opplyses om at fjellstyret nylig har mottatt søknad fra en gårdbruker om bruk av det omsøkte området som spredeareal. Fjellstyret har uttalt at de avventer utfallet av kommunens behandling av fradelingssaken før de tar stilling til denne.

Saken har vært på høring til fjellstyret, nasjonalparkstyret samt kulturminnemyndigheten (Sør-Trøndelag fylkeskommune).

Deling av eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk må godkjennes av departementet.

Denne setervollen er tidligere benyttet til seterdrift og jordbruksformål. Saken behandles derfor etter jordlovens § 12.

### **Jordloven:**

Inntegnet areal omkring seterhusene, jfr vedlagt kart, er jordbruksarealer. Skal dyrka jord tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, kan samtykke til deling ikke gies uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9 i jordloven. Jordlovens § 9 bestemmer at dyrka mark ikke skal brukes til annet enn jordbruksproduksjon. Med bakgrunn i den statusen området har og den aktive beite- og seterbruksaktiviteten som foregår i området med tanke på kulturlandskapet vil det være umulig å disponere dyrka mark, uansett størrelse, til fritidsformål.

Viser til kommunens uttalelse av 24.12.2012 der vi signaliserte at kommunen ikke ønsker å bidra til en utvikling i retning av at det opprettes fritidsfester løsrevet fra gårdene i områder med status "utvalgt kulturlandskap" og landskapsvern.

Gårdseiendommen Grytdal gbnr 274/2 med rettigheter er solgt som tilleggsjord til naboeiendom. I konsesjonssaken vedrørende dette salget ble det stilt vilkår om at 274/2 sammenføres med eiendommen 273/3. Gården Grytdal er derfor opphørt som selvstendig eiendom, og rettighetene er tillagt eiendommen 273/3.

Kommunen skrev følgende i saksframstillingen på konsesjonssak 66/11, sitat: *"Budal fjellstyre har vedtatt at bygningene på denne setervollen skal fjernes, og at det ikke vil bli opprettet feste kontrakt. Dette gjør at kommunen ikke trenger å behandle fradelingsspørsmålet. I og med at setervollen nå ikke er en del av saken, oppfattes saken som en ordinær konsesjonssak hvor kjøp av tilleggsarealer er hovedinnholdet i saken. Saken legges likevel fram for behandling i NPM – utvalget".* Sitat slutt. Dette ble lagt inn som en forutsetning for gjennomføringen av konsesjonssaken. Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Kommunen har tidligere uttalt at det må komme fram svært tungveie grunner for at vi skal kunne akseptere fradeling i denne saken.

I følge Sør – Trøndelag fylkeskommune sitt brev av 19.5.2011, er det kun ett av seterhusene som har høy alder. Masstua antas å være fra omkring 1880. Huset har behov for restaurering og vedlikehold. Dette huset er imidlertid ikke registrert i fylkeskommunens sefrak – register. Dette er en oversikt fra fylkeskommunen over hus bygd før 1900. Dette registeret er ikke fullkomment. Litt merkelig at dette huset ikke er med likevel, fordi det er gjort relativt grundige registreringer i seterdalene. Dette betyr at dette huset ikke er særlig verneverdig. Et enkeltstående hus i denne sammenhengen kan likevel ikke være god nok grunn for å akseptere fradeling på "kulturhistorisk grunnlag".

Nasjonalparkstyret tilrår at det forsøkes å finne løsninger som bidrar til å ta vare på seterbebyggelsen som en viktig del av kulturlandskapet. Kommunen er enig i at det tas vare på seterlandskapet. Seterbygningene kan tas vare på gjennom andre løsninger enn å samtykke i fradeling. Kommunen er derfor positiv til at denne setervollen kan vises ut til annen bruker som har behov for setervoll i området. Seterlandskapet kan dermed ivaretas gjennom aktiv jordbruksmessig bruk.

Vi kan ikke se at det har kommet nye opplysninger som gjør at vi kan gi samtykke til fradeling i denne saken. Kommunen står derfor fast på at det ikke kan gis samtykke til opprettelse av ny eiendom som omsøkt fra Statskog. Vi ønsker heller ikke at det skal gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven slik at bruken av setervollen kan endres fra landbruk til fritidsformål.

Midtre Gauldal kommune avslår derfor søknaden om fradeling av areal/oppsettelse av feste på setervollen som tidligere lå under gården Grytdal gbnr 274/2 med hjemmel i jordlovens

§§ 9 og 12. Dette begrunnes med at det foregår aktiv seterdrift med melkeproduksjon og beiting i området, og vi ønsker derfor ikke at disse områdene i LNF sone 1 på kommuneplanens arealdel åpnes for etablering av fritidseiendommer.

Arealet ligger i Budal landskapsvernområde i Budal statsallmenning, og er oppnevnt som ”utvalgt kulturlandskap” av regjeringen. Midtre Gauldal kommune kan ikke se at opprettelse av fritidsfester i seterdalene i Budalen i de tilfeller der gårdene er solgt som tilleggsjord til nabobruk, er forenlig med forutsetningene for opprettelsen av ”Utvalgte Kulturlandskap”.

Saken har stor presedens for framtidens utvikling av seterområdene innenfor ”utvalgt kulturlandskap”, og i landskapsvernområdene og seterområder på statsallmenninger forøvrig. Vi ønsker ikke at denne saken skal være starten på en ny utvikling der tendensen kan være at flere gårder legger ned driften og selger arealressursene som tilleggsjord, men ønsker å beholde setervollene som egne fradelte fritidseiendommer. Dette er uheldig med tanke på framtidig næringsutøvelse som seterdrift og beitebruk. Kommunen kan ikke se at denne saken sikrer en tjenlig variert bruksstruktur, og har heller ingen betydning for bosetting og arbeid i området. Tiltaket må ha verdi for allmennheten eller en større gruppe personer dersom jordbruksinteressene skal vike. Kommunen kan ikke se at dette er tilfelle i denne saken.

### **Plan- og bygningsloven:**

Det tilligger plan- og bygningsmyndigheten en samordningsplikt med sektormyndighetene. Dersom en sektormyndighet av ulike årsaker ikke kan tillate et omsøkt tiltak, må planmyndigheten avslå søknaden. Jordbruksmyndigheten avslår søknaden om opprettelse av ny festegrunn i denne saken i medhold av jordlovens §§ 9 og 12, og planmyndigheten avslår dermed søknad om dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Planmyndigheten vil legge til at det faktisk er et av byggene på setra muligens har kulturhistorisk verdi, kan ikke rettferdiggjøre opprettelse av en eiendom til fritidsformål i dette området (fordi alternativet til opprettelse av festeforhold rundt seterbebyggelsen eventuelt blir at husene rives). Rådmannen vurderer at det ikke er framsatt en begrunnelse som er så tungtveiende at kommunen kan innvilge dispensasjon i denne spesielle og potensielt presedensskapende saken.

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Midtre Gauldal kommune søknad om dispensasjon for opprettelse av ny festegrunn til fritidsformål rundt eksisterende seterbebyggelse på eiendommen gbnr 402/1, Synnerdalen, Budal.

Vedtaket begrunnes med at en sektormyndighet har avslått det omsøkte tiltaket.