

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2014/650-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Rannveig Singsaas

Klage på vedtak - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gbnr 5/1 til boligeiendommen gbnr 5/17

Dokumenter i saken:

- 1 I Klage på vedtak - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gbnr 5/1 til boligeiendommen gbnr 5/17
- 2 S Klage på vedtak - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gbnr 5/1 til boligeiendommen gbnr 5/17

Tor-Odd Bones

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gbnr 5/1 til boligeiendommen gbnr 5/17
- 2 Uttalelse fra Atle Grytdal
- 3 Situasjonsbeskrivelse
- 4 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gbnr 5/1 til boligeiendommen gbnr 5/17
- 5 Situasjonkart
- 6 Oversiktskart
- 7 Anmodning om landbruksfaglig uttalelse - Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - gbnr 5/1 - rekvirert Tor-Odd Bones

Saksopplysninger

Tor-Odd Bones klager i brev datert 3.3.14 på vedtak i NPM-sak 22/14 i møte den 30.1.14. Klagen er innkommet rettidig og av part med rettslig klageinteresse ihht forvaltningslovens definisjoner og bestemmelser. Vedtaket som påklages var som følger:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir Midtre Gauldal kommune dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca 150 m² fra eiendommen gbnr 5/1 som tilleggsareal til boligeiendommen gbnr 5/17.

Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter de hensyn LNF-kategorien er ment å ivareta i området, samtidig som at det blir mulig å sette opp garasje på egen eiendom. Det settes vilkår om at tilleggsarealet benyttes til ny adkomst til eiendommen gbnr 5/17 forutsatt godkjenning fra Statens vegvesen.

Bakgrunn

Tor-Odd Bones søkte om fradeling av ca 850 m² fra sin eiendom gbnr 5/1 som tilleggsareal til boligeiendommen gbnr 5/17 på Folstad. Det opplyses i søknaden om at tilleggsarealet skal benyttes til oppføring av garasje. Eier av eiendommen gbnr 5/17 har solgt garasjen sin til naboeiendommen gbnr 5/14 og har behov for ny.

I kommunens kartbase er det omsøkte arealet klassifisert som dyrkajord. Landbruksmyndigheten har uttalt seg positivt til fradeling av hele det omsøkte arealet (850 m²). Bakgrunnen for at dispensasjon ble innvilget bare delvis var at 1) det ble gitt dispensasjon for et areal som ble vurdert som tilstrekkelig for oppføring av garasje og 2) omsøkt parsell ligger i et område der det ikke er ønskelig med ytterligere boligutvikling (man kan se for seg at et større areal avsatt til boligformål på sikt vil kunne bli søkt delt i den hensikt å sette opp bolig).

Klagen

Søker peker på følgende forhold i sin klage:

- Arealet som kommunen har gitt dispensasjon for å dele fra til boligformål dekker ikke behovet som eier av boligeiendommen gbnr 5/17 har
- Det omsøkte arealet er ei smal stripe langs Fv 631 som ikke i særlig grad har vært benyttet til jordbruksformål de siste 10 år. Det anføres at det omsøkte arealet ikke har vært en del av søkers jordbruksareal i kommunens planer og kartverk, og at det dermed ikke har vært med som et grunnlag for arealtilskudd
- Det omsøkte arealet er så smalt at det vanskeliggjør effektiv og rasjonell utnyttelse ved bruk av moderne landbruksmaskiner
- Det hevdes at det nydyrkes et større areal i kommunen enn det som legges ned, og at et begrenset areal som det som søkes må kunne omdisponeres

Eier av boligeiendommen gbnr 5/17 opplyser i et skriv vedlagt klagen om at familien har fem biler og to tilhengere og at det er planer om oppføring av både garasje og carport på det omsøkte arealet (skisse for utbygging følger vedlagt). Det foreslås i klagen at kommunen kan sette vilkår om at det ikke er tillatt med boligetablering på det fradelte arealet.

Plangrunnlag

Kommunedelplan for Støren er under utarbeidelse/revisjon. Det omsøkte arealet ligger ikke i et område der det er ønskelig med videre boligutvikling. Arealet er avsatt til LNF-formål. Denne planen er imidlertid ikke vedtatt og dermed ikke juridisk bindende for kommunale vedtak. Arealet omfattes per dags dato av kommunedelplan for Støren og er avsatt til LNF-formål.

Dersom utvalget opprettholder vedtaket fra NPM-sak 22/14 den 30.1.14, blir saken oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse, ihht forvaltningslovgivningen.

Vurdering

Parkeringsnormen tilsier at det ordinære er 2 parkeringsplasser per boenhet i det omsøkte området. I mer tettbygde områder er 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet vanlig.

Det kan være mange årsaker til å ønske seg stor tomt, areal å disponere fritt, rom rundt seg. Det er imidlertid ikke kommunens oppgave å stille til rådighet areal for ulike formål som private måtte ha. Rådmannen er av den oppfatning at 150 m² er tilstrekkelig for ordinær biloppstilling/oppføring av garasje på en privat boligeiendom. Et moment i denne saken er at dette arealet tilsvarer omtrent det som eier av eiendommen gbnr 5/17 har solgt til naboeiendommen gbnr 5/14, slik at han får tilbake ca det han hadde. Eiendommen gbnr 5/17 har per i dag et areal på i overkant av 0,5 da. Dersom det gis dispensasjon for fradeling av hele det omsøkte arealet vil boligeiendommen få et areal på nær 1,4 daa. Rådmannen er av den oppfatning at dette er i overkant stort i et så vidt sentrumsnært område.

Til tross for at sektormyndighetene har uttalt seg positivt til fradelingen, kan kommunen som planmyndighet gå imot på bakgrunn av vurderinger av overordnet arealbruk og effektiv arealutnyttelse. Kommunedelplan for Støren ligger ute til høring i disse dager. Det er ikke ønskelig med boligutvikling i dette området. I gjeldende kommunedelplan er arealet også avsatt til LNF. Det at et areal ikke har vært benyttet til jordbruksformål de senere årene kan ikke i seg selv berettige en omdisponering til boligformål.

Rådmannen kan ikke se at det er framsatt opplysninger i klagen som skulle tilsi at vedtaket i NPM-sak 22/14 bør endres. Rådmannen innstiller derfor på å avvise klagen.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltingsloven § 28 avviser Midtre Gauldal kommune klage fra eier av gbnr 5/1 slik den er framsatt i brev datert 3/3-14.

Vedtaket begrunnes med at det arealet det er gitt dispensasjon for omtrent tilsvarer det areal som eier av eiendommen gbnr 5/17 har solgt til naboeiendommen gbnr 5/14, samtidig som arealet det er gitt dispensasjon for i NPM-sak 22/14 er tilstrekkelig for ordinær biloppstilling på boligtomt.

Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.