

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2014/740-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Rannveig Singsaas

Klage på vedtak i utvalgssak 40/14 - gbnr 39/7 - Atle Idar Nordli

Dokumenter i saken:

- 1 I Klage på vedtak i utvalgssak 40/14 - gbnr 39/7 - Atle Idar Nordli Atle Idag Nordli
- 2 S Klage på vedtak i utvalgssak 40/14 - gbnr 39/7 - Atle Idar Nordli

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen for fradeling av areal fra eiendommen gbnr 39/7 som tilleggsareal til fritidsboligeiendommen gbnr 39/14
- 2 Søknad om fradeling av grunneiendom - gbnr 39/7, Nord-Ramstad - tilleggsareal til gbnr 39/14 - søker Atle Idar Nordli
- 3 Kart
- 4 Anmodning om uttalelse - Søknad om fradeling av grunneiendom - gbnr 39/7, Nord-Ramstad - tilleggsareal til gbnr 39/14 - søker Atle Idar Nordli
- 5 Klage på vedtak i utvalgssak 40/14 - gbnr 39/7 - Atle Idar Nordli

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Atle Idar Nordli klager på vedtak i NPM-sak 40/14 den 17.2.14 i brev datert 4.3.14. Klagen er innkommet rettidig og av part med rettslig klageinteresse, ihht forvaltningslovens definisjoner og bestemmelser.

Atle Idar Nordli søkte om dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen for fradeling av et areal fra sin eiendom gbnr 39/7 som tilleggsareal til fritidsboligeiendommen gbnr 39/14. I tråd med rådmannens innstilling ga NPM-utvalget delvis dispensasjon for det omsøkte tiltaket. Det ble gitt tillatelse til å dele fra et tilleggsareal for å kunne utvide fritidsboligen innenfor tomtens begrensning.

Vedtaket som påklages er dette:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir Midtre Gauldal kommune dispensasjon fra reguleringsplan for Ramstadsjøen for fradeling av ca 100 m² fra eiendommen gbnr 39/7 som tilleggsareal til fritidsboligeiendommen gbnr 39/14.

Vedtaket begrunnes med at hensynene bak LNF-formålet i området ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges, samtidig som det blir mulig å utvide fritidsboligen innenfor tomtens begrensning.

Klagens innhold:

Søker peker på følgende forhold i sin klage:

- I saksframlegget står det at eksisterende fritidsbolig er 40 m². Dette er feil, da hytta er kun 24 m² (6 x 4 m)
- I saksframlegget står det at eksisterende tomt er i underkant av 700 m². Korrekt areal er 640 m²
- I saksframlegget står det at fritidseiendommen 39/14 har strandlinje, og at det omsøkte tiltaket vil gi fritidseiendommen 10 meter ekstra strandlinje. Fritidseiendommen gbnr 39/14 har ikke strandlinje da eiendomsgrensa går 5 - 6 meter ovenfor vannkanten. Det påpekes i klagen at det omsøkte tiltaket heller ikke vil gi eiendommen strandlinje da det er søkt om å fradele i forlengelsen av dagens eiendomsgrense. Det uttrykkes at allmennheten fortsatt vil ha uhindra tilgang til strandsonen mellom sjøen og 39/14. Klager mener at kommunens eneste begrunnelse for bare delvis innvilget dispensasjon er basert på feil faktagrunnlag
- Klager mener at planlagt hytteutvidelse blir vanskelig innenfor det arealet det er gitt tillatelse til å fradele i NMP-sak 40/14 den 17.2.14
- Klager informerer om at det er ønskelig å få eiendommens vannkilde (grunnvannsbrønn) innenfor grensene til fritidsboligeiendommen. Denne er per i dag på eiendommen gbnr 39/7, ca 20 meter opp fra sjøen

Videre opplyses det i klagen om at bakgrunnen for at eierne av eiendommen gbnr 39/14 ønsker å kjøpe et tilleggsareal til fritidseiendommen er flere. Ei tomt som er i overkant av 600 m² er i seg selv ei lita tomt som gir få eller ingen muligheter til utvidelse av bygningene som står der. Hytta er plassert helt i nord på tomta kun 2 meter fra eiendomsgrensa. De andre husa er plassert tilsvarende tomtegrensa i sør, og mellom bygningene er det kun 10 m. Etter dagens regelverk kreves det dispensasjon for å bygge så nært naboeiendommen. Dette betyr at tomta slik den framstår i dag gir få eller ingen utvidelsesmuligheter. En utvidelse sørover vil bli veldig marginal da det er 10 meter fra hytta og til uthuset, mens en utvidelse i nordlig retning er umulig uten en utvidelse av tomta. En utvidelse østover og vestover er heller ikke mulig pga. henholdsvis avstand til vei (10 m) og terrengmessige forhold. Hovedårsaken er ønske om en utvidelse av fritidsboligen.

Det informeres videre om at hytta slik den framstår er svært liten og enkel med sine 24 m². Eneste realistiske utvidelsesmulighet av hytta er derfor i nordlig retning. Dette har for så vidt også da kommunen gitt dispensasjon for gjennom å tillate fradeling av 100 m², men slik dette arealet er markert på skisse i saksframlegget vil det ikke bli særlig plass til en utvidelse av hytta. Det er ikke angitt mål på skissa, men lengden er ca. 3 ganger bredde på tilleggsarealet som er godkjent, dvs, at eiendommen gjennom utvalgets vedtak er tillatt utvidet med 6 meter i nordlig retning. Det blir da 8 meter fra dagens hytte til ny eiendomsgrense. Dette setter klare begrensninger i hyttas utvidelsesmuligheter om en skal forholde seg til plan- og bygningslovens byggegrensebestemmelser

med tanke på avstand til naboeiendom, og vil medføre at planlagte utvidelse av hytta ikke vil la seg gjennomføre uten dispensasjon fra disse.

Vurdering

Klager gjør innledningsvis kommunen oppmerksom på unøyaktigheter i saksutredningen når det gjelder tomtestørrelse, hyttestørrelse, tomteavgrensning. Kommunen må forholde seg til informasjon i matrikkelen. Matrikkelen oppgir at hytta har et areal på 38 m² og at tomtestørrelsen er 688 m². I saksframlegget ble det opplyst om at hytta er *ca 40 m²* og at tomta er *i underkant av 700 m²*. Rådmannen kan ikke se at faktaopplysningene som ble oppgitt i saksframlegget er svært feilaktige, det er gjort en "avrunding" av tallene. Det minnes for øvrig om at det faktisk er gitt tillatelse til utvidelse av tomta nettopp på bakgrunn av hyttestørrelse og begrensende forhold på eksisterende tomt. Rådmannen har gitt søker medhold i at hytta er lita og tomteforholdene utfordrende.

I kommunens kartbase ser tomta ut til å gå helt ned til vannkanten. Det faktum at det søkes om fradeling av areal 5-6 meter fra vannkanten ved en forlengelse av eksisterende tomtegrense og ikke fradeling av areal helt i vannkanten er mindre viktig. Opplevd privatisering av strandsonen for allmennheten vil uansett være en faktor her. Folk unngår områder som oppleves private. Dessuten er det ikke behov for tilleggsareal i nedre del av tomta. Det er riktig som klager bemerker at begrunnelsen for bare delvis innvilget fradelingssøknad i stor grad er hensynet til strandsonen. Det er et generelt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag i plan- og bygningslovens § 1-8. Rådmannen ser ikke hensikten med å dele fra areal til fritidsformål så vidt nært vatnet. Det primære formålet med fradelingen er behov for utvidelse av fritidsboligen. Fritidsboligen ligger opp mot veien og det er her tilleggsareal er nødvendig.

I NPM-sak 40/14 den 17.2.14 skisserte rådmannen en alternativ og omtrentlig tomteutvidelse til skissen som var vedlagt fradelingssøknaden. Bortsett fra at rådmannen har tatt bort det omsøkte arealet i skråningen ned mot sjøen (ca halvparten av det omsøkte arealet), er tomteutvidelsen i øvre del av tomta tilnærmet helt like i de to skissene. Rådmannen stiller seg derfor uforstående til klagen på dette punktet. Slik rådmannen vurderer det har søker fått tillatelse til fradeling av det omsøkte arealet i øvre del av tomta slik at ønsket utvidelse av fritidsboligen blir mulig.

Rådmannen er enig med klager i at grunnvannsbrønnen med fordel kan ligge på fritidsboligeiendommen gbnr 39/14. Dette er en opplysning som ikke var kjent på vedtakstidspunktet. Rådmannen innstiller derfor på at det fradelte tilleggsarealet utvides på en slik måte at denne inkluderes. Dette vil gi et tilleggsareal på ca 180 m² samlet sett.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på å gi klager delvis medhold. Grunnvannsbrønnen innlemmes i fritidsboligeiendommen. Det gis imidlertid ikke tillatelse til fradeling av areal helt ned til eksisterende tomtegrense langs vatnet (som ligger 5-6 meter fra sjøen). Ingenting tilsier at det er behov for å fradele fra LNF-formål til fritidsformål i dette området. Rådmannen avviser derfor klagen som gjelder arealet i nedre del av eiendommen.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9 gir Midtre Gauldal kommune eier av eiendommen gbnr 39/7 delvis medhold i klagen datert 4.3.14.

Tilleggsarealet det er gitt dispensasjon for å dele fra utvides på en slik måte at grunnvannsbrønnen som per i dag ligger på eiendommen gbnr 39/7 innlemmes i fritidsboligeiendommen gbnr 39/14.

Vedtaket begrunnes med at grunnvannsbrønnen med fordel kan ligge på fritidsboligeiendommen gbnr 39/14.