

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2014/1324-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Rannveig Singsaas

Klage på vedtak - dispensasjon fra LNF-område i kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt - gbnr 50/1

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | I | Klage på vedtak - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1 | Eivind Dragset |
| 2 | S | Klage på vedtak - dispensasjon fra LNF-område i kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt - gbnr 50/1 | |

Vedlegg

- Klage på vedtak - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1
- Særutskrift - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 50/1, 7290 Støren - søker Eivind Dragset

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Eivind Dragset klager på vedtak i NPM-sak 62/14 den 4.4.14 der det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt på Nerøien, gbnr 50/1. Omsøkt boligtomt ligger i LNF sone 1 hvor det i utgangspunktet kun tillates tiltak knyttet til stedbunden næring. Klagen er innkommet rettidig og av part med rettslig klageinteresse, ihht forvaltningslovens definisjoner og bestemmelser.

Vedtaket som påklages er dette:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Midtre Gauldal kommune søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca 1 daa til boligformål på eiendommen gbnr 50/1.

Vedtaket begrunnes med at kommunen ihht samordningsplikten ikke kan innstille positivt der en

sektormyndighet har innstilt negativt, og området er heller ikke avsatt til LNF med tillatt spredt boligbygging.

Klagens innhold:

Grunneier peker på følgende forhold i sin klage:

1. Stiller spørsmål ved om ikke kommunen kan innstille positivt til tross for at en sektormyndighet har innstilt negativt
2. Stiller seg undrende til at avslaget begrunnes med bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Det påpekes i den forbindelse at kommunens landbruksavdeling og Fylkesmannen ikke har innvendinger mot tiltaket
3. Er det slik at all boligbygging i kommunen skal skje i sentrum eller i boligfelt? Det er ikke alle som vil bo i et tett og regulert boligfelt i sentrum, men ønsker å bosette seg mer landlig

Vurdering

Ad 1:

Ja, det er slik at kommunen ikke kan tillate et tiltak der en sektormyndighet sier nei. Det er også slik at Statens vegvesen i sin tid har gitt aksept for at et visst antall boenheter kan benytte avkjørselen, og at utvidet bruk av avkjørselen betinger ny godkjenning fra Statens vegvesen. I sin høringsuttalelse til kommunen sier Statens vegvesen at en eventuell dispensasjon for det omsøkte tiltaket vurderes å være i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportutvikling. Vegvesenet varsler at en evt dispensasjon vil bli påklaget. Dersom Statens vegvesen ikke gir avkjørselstillatelse i forbindelse med en søknad om fradeling, kan ikke kommunen fradele tomt til boligformål i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 m). Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vegmyndigheten før eiendom til bebyggelse opprettes, ihht plan- og bygningslovens § 27-4.

Ad 2:

Avslaget ble dels begrunnet med at området ikke er vist som LNF med tillatt spredt bosetting. Rådmannen mener dette er grunn god nok all den tid søker ikke har framsatt en begrunnelse for dispensasjon som er så tungtveiende at kommunen bør fravike overordnet arealdisponering. Planmyndigheten har all rett til å innstille negativt til tross for at både lokal landbruksmyndighet og Fylkesmannens landbruksavdeling ikke har merknader til et tiltak i et LNF-område. Det må understrekes at landbruksmyndighetens vurdering av at et tiltak i et LNF-område er akseptabelt landbruksmessig, er ikke en godkjenning av et tiltak. Planmyndigheten har overordnet ansvar for den generelle arealbruken i kommunen, og har på selvstendig grunnlag en oppfatning av om et tiltak er forenlig med ønsket utvikling eller ikke. Landbruksfaglige vurderinger er én av flere hensyn planmyndigheten må sjekke ut når det foreligger en søknad om tiltak. Det kan på generelt grunnlag påpekes at en boligetablering eksempelvis avstedkommer krav til sosial og teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, sikringskjøring m.v.), og at dispensasjon for bygging av boliger gjerne fører med seg økonomiske og praktiske utfordringer for kommunen.

Ad 3:

Grunneier stiller spørsmål ved kommunens uttalte målsetting om å legge til rette for spredt bosetting når den omsøkte boligetableringen på Nerøien avslås, og er av den oppfatning at *grendene knebles for videre utvikling*. Til dette vil rådmannen bemerke at det i arbeidet med kommuneplanens arealdel nettopp er tatt stilling til hvilke områder det er ønskelig å legge til rette for spredt bosetting. Disse områdene er angitt med skravur i plankartet. Grunneier sier Nerøygrenda allerede er etablert

med spredt bosetting, at det er ei etablert grend. Rådmannen deler oppfatningen av at bebyggelsen på Nerøien kan oppfattes som ei grend, men med ”spredt bosetting” mener altså rådmannen de skraverte feltene i kommuneplanens arealdel. I disse områdene har kommunen gjort en *konkret vurdering* av at enkeltvis boligetableringer kan tillates. Dersom det i tillegg skal gis tillatelse til boligetableringer i områder utenfor disse skraverte områdene, er skravuren i realiteten uten verdi, da fungerer ikke arealplanen som et styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

Konklusjon:

Rådmannen kan ikke se at det er framsatt opplysninger i klagen som tilsier at kommunen bør endre vedtaket fra NPM-sak 62/14 den 4.4.14. Grunneier er uenig med og stiller spørsmål ved kommunens vurderinger og konklusjoner som ligger til grunn for vedtaket i NPM-sak 62/14 den 4.4.14, men klagen inneholder ingen nye opplysninger som endrer rådmannens syn på det omsøkte tiltaket. Rådmannen konkluderer derfor med at klagen fra grunneier ikke tas til følge, og at vedtaket fra NPM-sak 62/14 bør bli stående og saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til endelig avgjørelse. Rådmannen innstiller på at klagen ikke tas til følge.

Rådmannen gjør oppmerksom på at en omgjøring av vedtaket vil bli påklaget av Statens vegvesen.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9 avslår Midtre Gauldal kommune klage på vedtak om å avslå søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til boligformål på eiendommen gbnr 50/1, Nerøien, i brev mottatt 30.4.14.

Vedtaket begrunnes med at det ikke er framsatt opplysninger som tilsier at kommunen bør endre vedtaket fra NPM-sak 62/14 den 4.4.14.