

Saksframlegg

Arkivnr. 143	Saksnr. 2016/849-15	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonsbehandling- fra kommuneplanens arealdel – fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - gbnr 257/7

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|----|---|---|---|
| 1 | I | Søknad om dispensasjon fra kommuneplan sone 1 - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - gbnr 257/7 - Helge Engen | Advokatene Hovstad, Kvernød & Flatmo |
| 2 | U | Foreløpig svarbrev - dispensasjon fra kommuneplan sone 1 - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - gbnr 257/7 | Frode Kvernød |
| 4 | I | Situasjonskart 2 | Helge Engen |
| 5 | I | Begrunnelse | Helge Engen |
| 6 | U | Høringsbrev - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sone 1 - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - gbnr 257/7 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 7 | N | Høringsbrev - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sone 1 - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - gbnr 257/7 | Kai Børge Amdal m.fl. |
| 8 | N | Uttalelse skogbruk og vilt - Søknad om dispensasjon fra kommuneplan sone 1 - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - gbnr 257/7 - Helge Engen | Kristine Bye |
| 9 | I | Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sone 1 - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse | Mattilsynet |
| 10 | I | Sametingets uttalelse - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - gbnr 257/7 | Sametinget |
| 11 | I | Til uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sone 1 - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |

12	N	Høringsbrev - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sone 1 - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - gbnr 257/7	Kristine Bye
13	U	Kommunens foreløpig vurdering - Svar til Fylkesmannen.	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
14	I	Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - gbnr 257/7	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
15	S	Dispensasjonsbehandling- fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt til garasje - gbnr 257/7	
16	U	Høringsbrev - Dispensasjon fra kommuneplan sone 1 - fradeling av tomt til fritidsbebyggelse - gbnr 257/7 - Helge Engen	Per Ousten
17	I	Villreinnemndas uttalelse til søknad om dispensasjon - fradeling hyttetomt på Engesvollan	Fylkesmannen i Hedmark

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

Ingress

Helge Engen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å få fradelt tomt til fritidsbebyggelse på eiendommen gbnr 257/7. Tiltakshaver søker også om å bygge ny vei fra en gammel veiled med en lengde på ca. 47 meter.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Helge Engen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å få fradelt tomt til fritidsbebyggelse på eiendommen gbnr 257/7. Tiltakshaver søker også om å bygge ny vei fra en gammel veiled med en lengde på ca. 47 meter. Komplette søknad ble mottatt 06.06.2016.

Beliggenhet

Den omsøkte eiendommen ligger på Engesvollan.



Figur 1 Oversiktskart over deler av Midtre Gauldal kommune. Området det søkes dispensasjon er vist med rød pil.

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

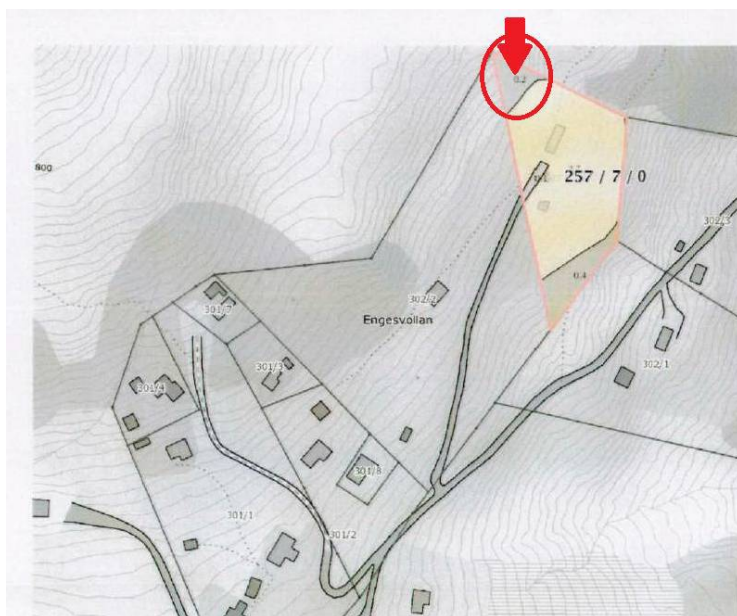
Helge Engen ønsker å få fradelt tomt til fritidsbebyggelse på inntil 500m² på setervoll til gbnr 257/7. Dette på grunn av generasjonsskifte.

I kjøpekontrakten for den ønskede eiendommen står det skrevet at:

- "Tomten skal ha veirett over gbnr 257/7"
- "Eier av gbnr 257/7 skal ha tinglyst forkjøpsretten til tomten"
- "I og med at tomten overdras vederlagsfritt skal tomten være kjøperens særeie"
- "Dersom kjøperen i forbindelse med graving – og fyllingsarbeider, transportvirksomhet eller lagring av jord, grus eller materialer forvolder skade på veier, grøfter mv forplikter han seg til å utbedre skaden innen en frist satt av selger.
- "Grunnmurens/pilarens høyde over bakken skal være så lav som mulig, og høyden skal godkjennes av selger før det øvrige trearbeidet igangsettes"

Tomten er ved kontraktsinngåelse hverken fradelt eller oppmålt.

Tiltakshaver forteller videre at: "etter at jeg makeskiftet ned Olav Erik Vagnbild gbnr 302/2, søker jeg herved også om dispensasjon om å bygge vei på min egen eiendom." Den nye veien vil gå fra en gammel veiled og ha en lengde på ca. 47 meter (se vedlegg).




Figur 2 Situasjonsskart som viser eiendommen som ønsker å fradele en tomt på ca. 500m² (rød sirkel).

Rådmannen gjør oppmerksom på at eiendommen ligger på et område avsatt til innmarksbeite.

Planavklaring

Omsøkte tiltak ligger innenfor kommuneplanens arealdel vedtatt 30.04.2010, med følgende bestemmelser:

SONE.1.	
	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER MED FORBUD MOT SPREDT BOLIG, ERVERVS- OG FRITIDSBEBYGGELSE
Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse samt andre søknadspliktige anlegg jf. pbl § 20-4 nr.2. Unntatt er anlegg som er særskilt markert på arealdelen.	

Søkers begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

“Begrunnelsen for å fradele tomten til fritidsbebyggelse er kort og godt at det er tenkt som arv. Begrunnelsen for veien er at Olav Erik har satt opp gjerde rundt eiendommen sin og ser gjerne at jeg bygger min egen vei. Veien er fritenket i en gammel veiled vist på kartet.”

Høring/nabovarsel

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring med frist den 13.07.2016. Følgende har svart innen tidsfristen:

Lokal landbruksmyndighet

Viser til tidligere sak om makeskifte mellom denne eiendommens seterarealer og nabosetervoll 8.10.2013. Denne ble avsluttet i jordskiftesak 1600 – 2014 – 0032. Resultatet ble slik at eier av 257/7 fikk flyttet sin setervoll på andre siden av eiendommen gbnr 302/2, og slik at eier av 257/7 da overtok seterbua fra den andre eiendommen. Seterbua har bygningsnummer 19743865 og er registrert som fritidsbebyggelse i matrikkelen. Setervollen til 257/7 er i privat eie og på ca. 3,5 dekar. Setra har samme gbnr som gardseiendommen i motsetning til nabovollen som har eget gbnr.

Morsetvolden og Engesvoldene ligger i et større setervollområde inne i Nekjådal statsallmenning. Flere av setervollene er i privat eie med egne gbnr, men det finnes også bruksrettssetre i dette området. Det har vært oppgang i antall setervoller i drift med melkeproduksjon i dette dalføre. I dag er det 6 setre som driver med melkeseterdrift. I tillegg er det mange som bruker setrene sine som eksklusivt utgangspunkt for beiting med sau og storfe. Det er melkeproduksjon på 2 av setrene i nærområdet til 257/7, og det slippes mye sau i området. Dette betyr at området brukes aktivt i landbrukssammenheng.

(...) Det har blitt fradelte en rekke fritidseiendommer fra setervollene i lengere tid. Sannsynligvis fordi de ikke så muligheten for framtidig ny seterdrift. Flere av disse fradelingene kom tidlig på 1990 tallet, og landbrukssjefen brukte slike vurderinger: Slik forholdet er i dag, vil ikke en fradeling som omsøkt berøre vesentlig landbruksinteresser. Bygningssjefen innstilte ofte på avslag med begrunnelse i at tomte ligger i viktige friluft- og utfartsområde og viltområde. Bygningsrådet ga tillatelse i flere tilfeller med slik begrunnelse: Da parsellen ligger på en bebygd setervoll, finner bygningsrådet at omsøkte tomt ikke vil være til hinder for vilt- og friluftinteresser.

Det er reetablert seterdrift med melkeproduksjon på flere av de setervollene som det ble fradelte hytter fra på et tidligere tidspunkt. Dette viser at det er vanskelig å forutsi framtiden og hva som blir den aktuelle driften på gårdene. (...) De fradelte hytteeiendommene blir nye eiendommen som kan bli salgbare i det åpne markedet. Når hyttetomter og setervoller ligger så tett inntil hverandre kan det oppstå utfordringer mht. lukt fra gjødsel og støy fra bjeller.

Setervollene i statsallmenningene i kommunen består ofte av beskjedne arealressurser. Dette er nok av flere årsaker, kanskje mest fordi de benyttet seg av beiteressursene i allmenningen, og ikke hadde behov for så store vollareal. (...) Vollen i dette tilfellet er på 3,5 dekar.

Eiendommen gbnr 257/7 består av totalt 219 dekar, og herav 13 dekar fulldyrka jord, 3 dekar (2,7) innmarksbeite, 172 dekar produktiv skog, 21 dekar uproduktiv skog og 10 dekar andre arealer som tun mm. Dyrka mark er bortleid til naboeiendom. Setervollen består av 2,7 dekar innmarksbeite og 0,7 dekar andre arealer som fordeler seg med 0,2 og 0,4 dekar skog/jorddekt fastmark henholdsvis i nordre og søndre ender av vollen. Omsøkt tomt er i nordre ende av vollen og består av 0,2 dekar andre arealer og 0,3 dekar innmarksbeite. Dette betyr at mesteparten av tomte består av jordbruksarealer.

Eiendommen 257/7 er neppe av en slik størrelse at drifta av den vil representere en betydelig del av framtidig inntekt for eierfamilien i dag. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan bli aktuelt å utnytte ressursene og setervollen i jordbruksammenheng for framtidige generasjoner.

Landbruk er derfor i tvil om det skal gis samtykke til etablering av fritidseiendom inne på setervollen til eiendommen 257/7.

I og med at arealet består av jordbruksareal kan dette representere en ressurs for framtidig jordbruksdrift. Setervollen er svært liten fra før, og en deling vil bety at større deler av den vil bli disponert for fritidsbruk.

Vi har forståelse for at eksisterende fritidsbygg/hytte på setervollen kan bli for liten i forhold til dagens behov og bruk. Landbruk har ingen merknader til tilbygg på eksisterende bygning for å tilfredsstille dagens behov for aktuelt bruk.

Etter det vi kan se, er dette ikke utlignet eiendomsskatt på denne hytteeiendommen. Dersom dette er tilfelle, må det skyldes en feil mht. registreringen i matrikkelen.

Landbruk mener at det må søkes om bruksendring på hytta til seterbu først.

Det ble gjort endringer med adkomstene til disse 2 setervollene i jordskiftesaken. Landbruk har ingen merknader til at det blir laget ny adkomst fram til seterbu/hytta på eiendommen 257/7 som omsøkt.

Lokal skogbruksmyndighet

Tiltaket ligger ikke i område med produktiv skog. Skogbruket har derfor ingen merknad.

Arealet ligger innenfor viltområde 25 i kommunens viltkart. Viltområde for lirype. Helårs område for fjellrype. Hekkeplass for fjellvåk. På myrområder ved Fora er det gjort observasjoner av trane, myrsnipe, grønnstilk og kvartbekkasin. Deler av området ligger innenfor leveområdet for Villrein. Rådmannen vurderer tiltaket å ha liten negativ effekt på viltområdet da det ligger i tilknytting til annen seter/hyttebebyggelse.

I Miljødirektoratets Naturbase ligger tiltaket innenfor leveområde for villrein. Rådmannen vurderer at tiltaket ikke vil ha særlig negativ påvirkning på villrein da det ligger i tilknytting til eksisterende bebyggelse.

Det er ikke registreringer i Artdatabankens Artskart som kommer i konflikt med tiltaket.

Fylkesmannen i Sør - Trøndelag

Det planlagte tiltaket på Engesvollan ligger i det biologiske leveområdet til villrein, og i randområdet til den regionale planen for Forollhogna villreinområde som ble ferdigstilt i 2013. Avstanden til nasjonalparkgrensa er ca. 700 meter, og til det nasjonale villreinområdet ca. 600 meter. I følge regional plan er randområdet av betydning for villrein, hvor utbygging, ferdsel og annen aktivitet vil kunne påvirke villreinens leveområder negativt.

I følge retningslinjene til den regionale planen skal det ikke tillates nye hyttefelt, utvidelse eller fortetting av eksisterende hyttefelt ut over det som er godkjent i plan. Det regionale plankartet og retningslinjene er retningsgivende for kommunal planlegging. Midtre Gauldal sin kommuneplan sier for dette området at det ikke tillates ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs, eller fritidsbebyggelse.

Området omkring Engesvollan er registrert som vinterbeiteområde for villrein.(...) Etablering av ny fritidsbebyggelse med tilhørende økt ferdsel omkring vurderes som negativt for villreinens tilstedeværelse. Gjentatte forstyrrelser i samme områder kan medføre at reinen i mindre grad bruker slike områder.

(...)Det er en del fritidsbebyggelse ved Engesvollen og i Forddalen. Fylkesmannen vurderer den samla belastningen av ferdsel og forstyrrelser som disse inngrepene forårsaker på villreinen som stor.

Forvaltningen skal arbeide for at villreinens leveområder ikke blir ytterligere redusert som følge av irreversible arealinngrep, og for at de negative effektene av menneskelige forstyrrelser i forhold til villreinens leveområder begrenses. (...) Når det er usikkerhet om konsekvensene for miljøet, bør forvaltningen i sin skjønnsutøvelse legge vekt på denne usikkerheten slik at beslutningen legger til rette for at vesentlig skade unngås.

Ivaretagelsen av villrein er av internasjonal betydning.(...) Det vurderes som viktig å ha en restriktiv holdning til inngrep som skaper økt ferdsel og forstyrrelse på villrein. I avveiningen mellom å ivareta et ønske om å bygge en fritidsbolig, og hensyn til villreinens langsiktige tilstedeværelse i området, finner Fylkesmannen det riktig å fraråde at det gis tillatelse til bygging. Fylkesmannen ber om å bli informert om kommunens vedtak.

Fylkesmannen mener også at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid undergraver gjeldende arealplaner og kommunens helhetlig utbyggingsstrategi. En kommuneplan er et resultat av en prosess hvor kommunen, innbyggerne og regionale og statlige etater har kommet til enighet om omfang og lokalisering av utbyggingsområder. Kommuneplanen er en kontrakt mellom kommunen og regionale myndigheter om arealbruken. Fylkesmannen forholder seg til denne kontrakten og forventer at også kommunen er lojal mot den overordnede og omforente planen.

Fylkesmannen påpeker også at sumeffekten av en slik bit-for-bit utbygging kan ha negative konsekvenser både for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon til de omsøkte tiltakene.

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7).

Sør – Trøndelag fylkeskommune

Ingen merknad til omsøkte fradeling og adkomstvei.

Så vidt fylkeskommunen kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer de det til å være relativt liten risiko for at tiltaket vil komme i kontakt med slike.

Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Mattilsynet

Det omsøkte tiltaket berører ikke vannkilde eller tilsigsområdet til registrerte vannforsyningssystemer. Likevel kan det eksistere privat vannforsyning i aktuelle område.

Ut i fra forhold knyttet til drikkevannsinteresser i området har Mattilsynet ingen merknad til dispensasjonssøknaden.

Det er ikke beskrevet hvilken løsning som er tenkt angående drikkevannsforskriften til eiendommen. Ved eventuell etablering av drikkevannskilde vises til drikkevannsforskriften (§12) «*vannforsyning til privathusholdninger skal være hygienisk betryggende*».

Sametinget

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til dispensasjonssøknaden.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.)§8 annet ledd.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kml. §4 annet ledd. (...) Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminne jf. kml §§3 og 6.

Fylkesmannen i Hedmark – Villreinnemndas uttalelse

Fylkesmannen har som sekretariat for nemnda lagt saken fram til behandling i møte 02.09.16.

Området ligger i buffersona til regional plan, hvor nye tiltak utenom landbruk etter retningslinjene ikke skal tillates. Kommunens egen arealplan har tilsvarende føringer. Sekretariatet legger til grunn at det vil være mange som kan påberope seg samme begrunnelse, og at det vil kunne føre til økt press på hyttebygging innerst i seterdalene opp mot viktige villreinsområder. Sekretariatet tilrår derfor at nemnda følger opp avklaringene i regional plan og frarår denne søknaden om nytt byggetiltak.

Nemnda viser til regional plan og støtter sekretariatets vurdering. Nemnda frarår at det blir gitt dispensasjon for fradeling av tomt på Engesvollan gbnr 257/7.

Fylkesmannen ber på vegne av villreinnemnda om å få tilsendt kopi av vedtaket så snart det er fattet. Villreinnemnda har kompetanse til å påklage vedtaket i den utstrekning forholdet berører deres saksområder direkte, jf. plan og bygningsloven § 1-9 tredje avsnitt.

Forutsetninger som må oppfylles for å kunne gi dispensasjon

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispensereres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. Samt at fordelene med å innvilge dispensasjonen må være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Vurdering

Det er kommet inn flere merknader, der flere av de offentlige instansene er negative til tiltakene. Både Fylkesmannen og Villreinnemnda fraråder at det gis dispensasjon.

Hele området er i dag avsatt til LNF sone 1 – formål i kommuneplanens arealdel der det blant annet ikke tillates ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse.

Rådmannen kan se at den eksisterende bebyggelse på tomten i dag er registrert som fritidsbolig. Det er også flere fritidsboliger i området. Rådmannen mener likevel det er uheldig å fradele eiendommer

til fritidsformål i områder avsatt til LNF sone1. Slike hyttefelt bør skje i områder avsatt til fritidsbebyggelse.

En slik fradeling vil føre til en bit-for-bit utvikling, og undergrave de overordnede planene. Dette kan medføre en uforutsigbar utvikling av kommunen.

Den lokale landbruksmyndighet opplyser om at i 1990 ble det fradelt en rekke fritidseiendommer fra setervollene. Rådmannen mener dette er en negativ utvikling da det er vanskelig å forutse hva som vil skje i framtiden. I dag har flere av de setervollene som ble fradelt reetablert seterdrift med melkeproduksjon. Dette tyder på at området i dag brukes aktivt i landbrukssammenheng.

Rådmannen er bekymret for at omdisponering av seterhus og fradeling av nye fritidseiendommer kan føre til uønskede hyttefelt rundt omkring i kommunen.

Videre ligger området i et biologisk leveområde til villrein, og i randområdet til den regionale planen for Forollhogna villreinområde. Rådmannen mener det er viktig å ta hensyn til villreinens beiteområde. Mye av området i dag er bebygd av seterhus og fritidshus, men rådmannen mener likevel at tiltaket vil kunne medføre økt bruk og ferdsel i området, noe som vil ha negativ innvirkning på villreinen.

Tiltakshaver søker også å bygge en ny vei fra gammel veiled til eksisterende fritidsbolig. Ut fra kartet kan rådmannen se at det allerede er inntegnet en gammel vei inn til fritidsboligen. Der tiltakshaver ønsker å bygge ny vei er i dag en sti. Rådmannen er skeptisk til at det etableres nye hytteveier i et område der det ikke er ønsket fritidsboliger.

Ut i fra en samlet vurdering mener rådmannen at ulempene er større enn fordelene, og konkluderer med at dispensasjonssøknaden bør avslås.

Vurdering av prinsippene etter naturmangfoldloven §8-12:

§8 – Kunnskapen anses som god nok i denne saken.

§9 – Før- og etter- prinsippet vurderes som god nok.

§10 – Økosystemets tilnærming og samlet belastning vurderes til å ikke bli større.

§11 – Kostnadene og miljøforringelsene skal bæres av tiltakshaver.

§12 – Tiltakshaver er ansvarlig for at miljøforsvarlige teknikker nyttes.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av eiendom på opptil 500m² fra eiendom gbnr 257/7, samt bygging av vei til eksisterende fritidsbebyggelse på 47m.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket setter overordnede planer vesentlig til side.