

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2016/1229-9	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonsbehandling - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt med hytte/uthus - gbnr 299/1

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|----------|---|------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - fradeling av tomt med hytte/uthus - gbnr 299/1 (299/6) | Knut Hermo |
| 2 | U | Høringsbrev - Søknad dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt med hytte/uthus - gbnr 299/1 (299/6) | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl. |
| 3 | N | Høringsbrev - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt med hytte/uthus - gbnr 299/1 (299/6) | Kai Børge Amdal m.fl. |
| 4 | N | Uttalelse skogbruk og vilt - Søknad om bygging av landbruksveg - gbnr 277/2 - Knut Øyan | Kristine Bye |
| 5 | I | Sametingets uttalelse - fradeling av tomt med hytte/uthus på gbnr 299/1 - Midtre Gauldal kommune | Sametinget |
| 6 | I | Forespørsel om utsatt frist - Til uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt med hytte - uthus - Midtre Gauldal 299/1 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 7 | I | Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt med hytte - uthus - Midtre Gauldal 299/1 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 8 | I | Høringssvar - fradeling av tomt med hytte/uthus - gbnr 299/1 | Statens vegvesen - Region midt |
| 9 | S | Dispensasjonsbehandling - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt med hytte/uthus - gbnr 299/1 | |

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

Ingress

Knut Hermo søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt med eksisterende hytte/uthus på eiendommen gbnr 299/1.

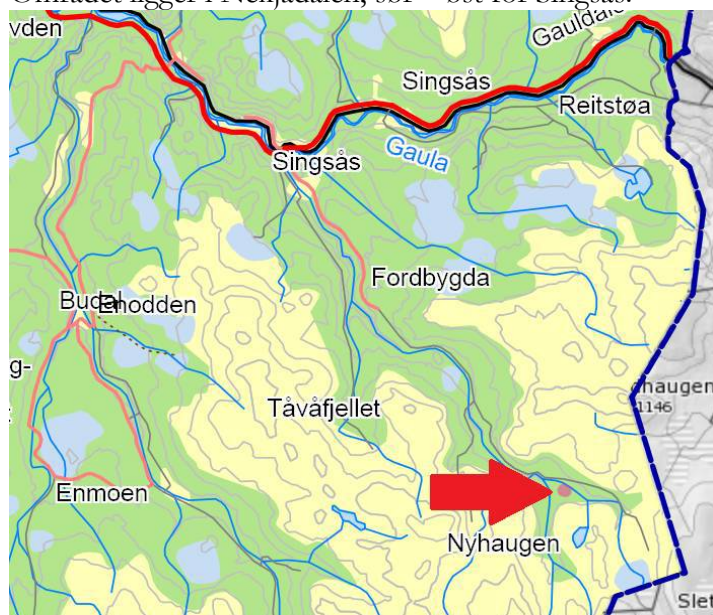
Saksopplysninger

Bakgrunn

Knut Hermo søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt med eksisterende hytte/uthus på eiendommen gbnr 299/1. Søknaden ble mottatt 13.04.2016.

Beliggenhet

Området ligger i Nekjådalen, sør – øst for Singsås.



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

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver beskriver at:

“Jeg ønsker å fradele en tomt (tidligere gbnr 299/6) ca. 500kvm fra min eiendom gbnr 299/1 i Nekjådalen. (Ble sammenføyd i 2001) fra M G kommune sin side er disse busene betegnet som fritidsbolig, og jeg betaler eiendomsskatt på disse etter vanlig kriterier.

Jeg ønsker å selge denne tomten med påstående hytte/ seterbu og 1 uthus.

Når jeg får fradelt 299/6 vil jeg fortsatt sitte igjen med 299/1 som er ca. 3000 kvm, og fjøset og 1 uthus vil fortsatt tilhøre eier av 299/1. Dette gir muligheten for seterdrift i framtiden.

Vatn til tomten gis det rett til å ta på egen eiendom. 299/6 egen brønn.

Veirett til tomten over den allerede eksisterende vei inn på tomten (se kart).



Figur 2 Situasjonskart over tiltaket.

Videre har min eiendom setervoll på Herjådalen, (Råvollen), som i dag blir brukt til beiting med storfe.”

Planavklaring

Det omsøkte tiltaket 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:

“Jeg ønsker å selge denne tomta, med påstående hytte/seterbu og 1 uthus. Disse husene blir ikke brukt, etter at seterdrifta opphørte i 2006. Dette medfører at husene forfaller, og mitt ønske er at noen kan overta å holde dette vedlike.”

Det skulle tilsi at det ikke blir noen stor verdiforringelse av den totale eiendommen, og alle koordinater for grensepunkter til 299/6 er gitt i jordskiftesak 39/1989.”

Høring/nabovarsel

Søknaden om dispensasjon er sendt på høring med frist 23.05.2016. Fylkesmannen fikk utsatt frist til 31.05.2016. Følgende har svart innen tidsfristen:

Lokal skogbruksmyndighet

Arealet som ønskes fradelt ligger ikke innenfor produktiv skogareal, og er samtidig allerede bebyggt. Tiltaket vil derfor ikke komme i konflikt med skogbruket.

Tiltaket er kontrollert på kommunens viltkart, Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens artskart.

På kommunens viltkart ligger arealet innenfor viltområde 5;

Vinterområde 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 leveområde for villrein.

Rådmannen vurderer ikke tiltaket til å forringe viltområdetets kvalitet.

I Naturbasen ligger tiltaket innenfor villreinområde, med stor forvaltningsmessig interesse. Siden tomta allerede er bebyggt, og tiltaket gjelder kun en fradeling av eksisterende bygningsmasse vil dette ikke ha negativ påvirkning på villrein.

I artskart er det ikke registreringer som kommer i konflikt med tiltaket.

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag

Fylkesmannen påpeker at omsøkt tiltak ser ut til å ligge innenfor randområdet *Regional plan Forollbogna Villreinområde 2013 – 2025*.

Oversendelsesbrevet er noe uklart i forhold på status på bygningene på omsøkte eiendom. Det går ikke fram om bygningene er omdisponert fra seterhus til fritidsbolig og således vil få samme bruk som i dag. Fylkesmannen har med dette, følgende merknader til tiltaket:

Dersom det omsøkte tiltaket gjelder fradeling av eiendom bebygd med seterhus, fraråder Fylkesmannen at det gis tillatelse til tiltaket. En omdisponering fra seterdrift, også landbruk, til fritidsbolig vil føre til en annen og utvidet bruk av husene og området rundt. Tiltaket ligger innenfor randsonen til Forollhogna villreinområde og økt bruk og ferdsel i området vil ha negativ innvirkning på villreinen.

Dersom det omsøkte tiltaket gjelder en fradeling til uendret bruk, altså at bygningene er omdisponert til fritidsbolig og tatt i bruk som dette, har Fylkesmannen ingen merknader.

Fylkesmannen fraråder omsøkte tiltak av hensyn til villreinen, dersom det er snakk om en fradeling og omdisponering av eksisterende seterhus til fritidsbolig. Dersom det kun er snakk om en fradeling til uendret bruk har Fylkesmannen ingen merknad til tiltaket.

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.

Statens vegvesen

Ingen merknad.

Sametinget

Ingen merknad. Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det aktuelle området.

Arbeidet må stanses dersom noen oppdager spor etter eldre aktivitet. Gi umiddelbar beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Jf. lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner. Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda ifølge kml. §4 annet ledd.

Lokal landbruksmyndighet (Har kommet med uttalelse etter fristen 07.06.2016)

Seterbua er registrert som seterhus i matrikkelen med næringskode jordbruk mm. Omsøkt tiltak gjelder fradeling av eiendom med seterhus.

Seterbua framstår derfor som en del av driftsbygningene under gården som kan gi grunnlag for ny seterdrift i framtida. Dersom seterbua aksepteres fradelt må det bygges ny bu til dette formålet dersom det skal reetableres seterdrift.

I og med at seterbua ikke er omdisponert til fritidsbolig og fradelingen gjelder eiendom med seterhus, frarådes det at det gis tillatelse til tiltaket.

Villreinnemda (Har med bakgrunn i NPM – utvalgets ønske kommet med tilbakemelding til saken med frist 20.07.2016. Fristen ble utsatt til 27.07.2016).

Nemna rekker ikke vanlig, formell behandling innenfor fristen. Sekretariatet og leder for nemnda viser derfor til uttalelse fra Fylkesmannen i Sør – Trøndelag og slutter oss til denne.

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

Både Fylkesmannen i Sør – Trøndelag, den lokale landbruksmyndigheten og Villreinnemda fraråder at det blir gitt dispensasjon.

Tiltakshaver forteller at husene på eiendommen er betegnet som fritidsbolig. Ut i fra kommunens kartgrunnlag og dokumenter fra byggesak 116/90 datert 25.10.90 er hovedbygningen på eiendommen seterhus. Dispensasjonen gjelder derfor en omdisponering fra seterhus til fritidsbolig, samt fradeling av eiendom. Dette er en fradeling til endret bruk.

Området ligger i Regional plan for villrein og i naturbasen innenfor Forollhogna Villreinområde. Rådmannen mener det er viktig å ta hensyn til villreins beiteområde. Rådmannen ser likevel at mye av dette området i dag er bebyggt av seterhus og fritidshus. Tomten som søkes fradelt er allerede bebyggt. Likevel mener rådmannen at tiltaket vil kunne medføre økt bruk og ferdsel i området, noe som vil ha negativ innvirkning på villreinen.

Rådmannen er negativ til at setervoller omdisponeres til fritidsboliger. Et seterhus er et tiltak som er i tråd med LNF – formålet. Rådmannen er bekymret for at omdisponering av seterhus til fritidsboliger kan føre til uønskede hyttefelt rundt omkring i kommunen. Rådmannen er enig i uttalelsen fra den lokale landbruksmyndighet at seterbua må sees i sammenheng med driftsbygningene under gården. Om seterdriften ønskes reetableres i framtiden, kan dette føre til at et nytt seterhus må bygges.

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 ca. 500kvm fra eiendom gbnr 299/1, samt omdisponering fra seterhus til fritidsbolig.

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