

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2016/2980-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Klagebehandling - vedrørende dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt med hytte/uthus - gbnr 299/1

Dokumenter i saken:

- 1 I **Klage på vedtak - avslag - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt med hytte/uthus - gbnr 299/1 - 7387** Knut Hermo
Singsås - Knut Hermo
- 2 S Klagebehandling - vedrørende dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt med hytte/uthus - gbnr 299/1

(Vedleggene er markert med **fet** skrift).

Ingress

Behandling av klage på vedtak om å fradele en tomt med eksisterende hytte/uthus på eiendommen gbnr 299/1.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Knut Hermo klager i brev datert 31.08.2016 på dispensasjonsvedtak 99/16 som ble behandlet i utvalg for Næring, plan og miljø den 22.08.2016. Vedtaket omhandlet å fradele en tomt med eksisterende hytte/uthus fra eiendommen gbnr 299/1. Vedtaket påklages i sin helhet. Svar på dispensasjonssøknaden ble mottatt 31.08.2016 og klagen er datert 31.08.2016. Klagen er dermed framsatt rettidig. Klager er også tiltakshaver i dispensasjonssøknaden og har dermed rettslig klageinteresse i saken.

Vedtaket som ble fattet i dispensasjonsvedtak 99/16 har følgende ordlyd:

«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.»

Klagens innhold

Klagen gjelder i sin helhet ønske om å få medhold om å fradele en tomt med eksisterende hytte/uthus på eiendommen gbnr 299/1. Ønske om å fradele tomten begrunnes med at rådmannens innstilling var forandret fra 13.06.16 til 22.08.16. Undertegnede mener det er feil at villreinstammen i området vil bli mer forstyrret. Det er mye større aktivitet i Nekkådalen når 30 kyr og ungnaut beiter innover mot Forollhogna og disse må hentes inn hver kveld, enn når en familie er på hytte og noe på fjellet. Det understrekes at siden 2006 har bua vært brukt til fritidssammenheng, og at det derfor ikke vil bli noe endret bruk hvis den blir omdefinert som fritidshus for en annen familie.

Klageren hevder videre at Midtre Gauldal kommune selv har fastslått at dette er en fritidseiendom da det er fastlagt eiendomsskatt på eiendommen.

Klageren er klar over at gbnr 299/6 og 299/1 er landbrukseiendommer som er grunnlaget for dispensasjonssøknaden. Han mener gbnr 299/6 har egne koordinater/merkepunkt, som gjør at det er lett å fastlegge størrelse og hvor den ligger.

Det vises videre til at eiendommen i dag er på 12000 da, og at dermed en fradeling på 500kvm ikke vil medføre stor reduksjon av totalverdien for landbrukseiendommen. Det vil ikke være behov for ny bu, da seterdrifta ikke vil bli benyttet. Et eventuelt behov for husvære i 6-8 uker på sommeren kan løses på andre måter. Ved overdragelse til ny eier, blir det inngått en avtale om å leie bua for seterdrift i 6-8 uker for året. Dette sikrer seterdriften, hvis det skulle bli nødvendig.

Det settes spørsmålsteget ved forskjellen på hytter som skifter eier innen landbruksnæringen, enn at det skiftes eiere på annen hytte.

Tilslutt poengteres det at intensjonen er styrkning av landbrukseiendommen ved at det frigis kapital til andre prosjekter på eiendommen som vedlikeholdsbehov.

Viser videre til vedlagt materiale.

Vurdering

Fylkesmannen har alltid vært negativ til fradeling av eiendom med eksisterende seterbu. I NPM – utvalget 13.06.2016 ble saken utsatt til Villreinnemda og Singsås fjellstyre ble hørt. Også Villreinnemda var negative til tiltaket og sluttet seg til Fylkesmannens uttalelse. Den lokale landbruksmyndighet har uttalt seg etter fristen, men rådmannen har valgt å også tatt denne merknaden i betraktning. Ut i fra en samlet vurdering har rådmannen valgt å endre rådmannens innstilling fra 13.06.2016.

Klager mener at det er mye større aktivitet i Nekkådalen når 30 dyr beiter i området og må hentes inn, enn at en familie er på hytta og bruker fjellet. Rådmannen poengterer at området ligger i et LNF – sone 1 område, noe som tillater seterdrift. Å legge til rette for en slik fradeling kan føre til presedens for andre lignende saker. Dette kan medføre uønsket hyttefelt i setervollområder. Slike hyttefelt vil medføre ytterligere bruk av området, noe som blant annet er svært negativt for villreinen.

Klager viser til at bua kun er brukt i fritidssammenheng og at det dermed ikke vil bli noe endret bruk hvis den blir omdefinert som fritidshus for en annen familie. Dette mener rådmannen er feil.

Seterbua skal i dag kun benyttes som oppholdssted i forbindelse med landbruksmessig næring. Benyttes seterbua som hytte er dette å betrakte som ulovlig bruk av seterbua.

Klager argumenterer videre at kommunen har fastslått at denne eiendommen er registrert som fritidseiendom, da de betaler eiendomsskatt for eiendommen. Dette mener rådmannen også er feil. Hovedbygningen på eiendommen er registrert som en seterbu som ligger i et område avsatt til LNF – sone 1. Rådmannen understreker at det IKKE er tillat med ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Tomten er avsatt til landbruksnæring, og IKKE til fritidseiendom.

Det at klager betaler eiendomsskatt for en fritidseiendom som er registrert som landbrukseiendom er noe som skulle vært varslet kommunen. Dette er ikke et element som er avgjørende for denne dispensasjonsbehandlingen.

Det henvises til at eiendommen 299/6 allerede har egnede koordinater/markepunkt. I dag eksisterer det ingen eiendom med gbnr 299/6. Det at klager ønsker at den nye fradelte eiendommen skal ha gbnr 299/6 kan ikke rådmannen ta stilling til.

Videre framkommer det fra klagen at eiendommen ikke vil miste stor verdi, da eiendommen er på 12000 da. Rådmannen mener den ønskede eiendommen i seg selv ikke vil redusere tomtens verdi. Situasjonen vil likevel bli en annen når eiendommen er bebygd med seterbu.

Klager poengterer at det ikke vil være behov for å sette opp en ny seterbu på eksisterende eiendom når tomten er fradelt. Skulle det likevel være behov for seterdrift kan klager leie seterbua 6-8 uker i året. Dette er rådmannen negativ til. Å fradele en eiendom skal både være gunstig for dagens bruk, men også for den framtidige bruken av eiendommen. Selv om klager ikke ser behovet for seterbu i dag, kan situasjonen være en annen om noen år. Er det gitt tillatelse for fradeling, kan klager sette opp en ny seterbu, noe som er i tråd med LNF formålet. Dette kan medføre en ukontrollert utvikling av seterbuer og hytter i området.

Klager forstår ikke forskjellen på at seterbua blir benyttet til fritidshus for eiere som ikke er tilknyttet landbruket, og fritidshus for eiere som er tilknyttet landbruket. Rådmannen gjør igjen oppmerksom på at så lenge seterbua brukes til fritidsbolig (uansett om eierne er tilknyttet landbruket eller ikke) er en ulovlig bruk av seterbua. En seterbu skal KUN brukes til landbruksnæring, ikke til fritid.

Klagen avsluttes med at klager mener han styrker landbruksnæringen ved at det frigis kapital som kan brukes til andre prosjekter som blant annet vedlikeholdsprosjekt på sin eiendom. Rådmannen er uenig at tiltaket styrker landbruksnæringen. Å legge til rette for hyttefelt i et område som er avsatt til LNF – sone 1 der det foregår seterdrift svekker landbruksnæringen. Rådmannen ønsker ikke ukontrollerte hyttefelt i området, og som igjen svekker muligheten for å drive seterdrift.

Konklusjon

Rådmannen kan ikke se at de nye opplysningene som har kommet fram i klagen endrer synet på dispensasjonsvedtaket. Rådmannen kan heller ikke se at det er gjort feil i saksbehandlingen. Klagen datert 31.08.2016 har ikke ført fram og dispensasjonsvedtak 99/16 av 22.08.2016 bør opprettholdes.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår klagen slik den framstår av Knut Hermo datert 31.08.2016. Avslaget begrunnes med at det ikke er kommet inn nye opplysninger eller foreligger saksbehandlingsfeil som skulle tilsi endret utfall.

Midtre Gauldal kommune opprettholder sitt vedtak i dispensasjonssøknad sak 99/16 datert 22.08.2016.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens §1-9.