

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2016/3198-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Klagebehandling - vedrørende dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 95/1

Dokumenter i saken:

- 1 I **Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 95/1 - Odd Stein Aas** Odd Stein Aas
- 2 S Klagebehandling - vedrørende dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - gbnr 95/1

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

Ingress

Behandling av klage på vedtak om å fradele en boligtomt på eiendommen gbnr 95/1.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Grunneier Odd Stein Aas klager i brev datert 28.09.2016 på dispensasjonsvedtak 105/16 som ble behandlet i utvalg for Næring, plan og miljø den 19.09.2016. Vedtaket omhandlet å få fradelt en boligtomt på 1 dekar på eiendommen gbnr 95/1. Vedtaket påklages i sin helhet. Melding om dispensasjonsvedtak ble mottatt 04.10.2016 og klagen er datert 28.09.2016. Klagen er dermed framsatt rettslig. Klager er også tiltakshaver i dispensasjonssøknaden og har dermed rettslig klageinteresse i saken.

Vedtaket som ble fattet i dispensasjonsvedtak 105/16 har følgende ordlyd:

«Midtre Gauldal kommune avslår dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å fradele en boligtomt på 1 dekar på eiendommen gbnr 95/1.

Midtre Gauldal kommune tilrår at grunneier(ne) lager en reguleringsplan for området. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at overordnede arealplaner settes vesentlig til side.»

Klagens innhold

Klagen gjelder i sin helhet ønske om å få medhold for å fradele en boligtomt på 1 dekar på eiendommen gbnr 95/1. Ønske om å få fradelt en boligtomt begrunnes med at den ønskede boligtomten ble godkjent av Midtre Gauldal kommune i 2011, og klager mener dermed at tiltaket ikke setter overordnet plan til side. Klageren gir videre en begrunnelse på hvorfor tomten ikke ble fradelt i 2011. Begrunnelsen er at kjøper av tomta trakk tilbake sin interesse og grunneieren hadde ikke andre kjøpere på daværende tidspunkt. I dag er det en ny interessert kjøper.

Klager ønsker at NPM – utvalget tar en befaring, og mener utvalget da får se at tomten ikke egner seg til noe annet enn boligtomt.

I 2011 ble det innvilget dispensasjon fra byggegrensa på 50 meter fra Statens vegvesen. Denne dispensasjonen er i følge klager fortsatt gyldig.

Klager viser tilslutt til dialog med kommunen, og mener rådgivere på næring, plan og forvaltning har vært positive til fradelingen.

Klagen er vedlagt i sin helhet.

Vurdering

Rådmannen er klar over at klageren fikk godkjenning for å fradele samme boligtomt i 2011. Samfunnet har likevel forandret seg på 3 år, selv om det søkes dispensasjon fra samme plan som i 2011.

I vurderingen fra 2011 står det skrevet at det hadde blitt foretrukket en regulering av området for å få en planmessig utvikling av boligfeltet. Likevel ble det akseptert at denne tomten ble fradelt på bakgrunn av datidens uttalelser. Rådmannen kan ikke kommentere bakgrunnen for de offentlige instansenes begrunnelse, men må vurdere saken etter dagens situasjon.

Kommunen ønsker i dag en sikker og forutsigbar samfunnsplanlegging. Dette blir ikke vedlikeholdt ved å fradele tomter på et område som er avsatt til LNF – sone 1. I LNF – sone 1 står det blant annet at det IKKE tillates ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Dette er noe som bør opprettholdes. Tillater kommunen å fradele boligområder på LNF- sone 1 kan dette føre til presedens for lignende saker i framtiden. Dette er tiltak som dermed undergraver overordnede planer.

Det er heller ikke ønskelig at boligfelt oppstår som følge av dispensasjoner. Å tilrettelegge for boligfelt setter krav til andre forhold som blant annet gang- og sykkelveg. Dette blir ikke vurdert i en dispensasjonsbehandling. Slike forhold blir avklart gjennom en reguleringsplan.

Rådmannen er videre ikke kjent med varigheten av et dispensasjonsvedtak fra Statens vegvesen, men antar at også denne er gyldig i 3 år.

Tilslutt viser klager til dialog med kommunen, og at rådgiverne på næring, plan og forvaltning er positive til fradelingen. Dette stemmer ikke. I dispensasjonsbehandlingen som ble behandlet 19.09.2016 mente rådmannen at dispensasjonen bør avslås. Utvalget var enig i dette og anbefalte at det heller ble utarbeidet en reguleringsplan.

I senere tid har klager rådført seg med rådmannen der det kun ble gitt opplysninger om bakgrunnen for dispensasjonsvedtaket, og at vedtaket kunne påklages.

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 av 28.09.2016 har ikke hørt fram og dispensasjonsvedtak 105/16 av 19.09.2016 bør opprettholdes.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår klagen slik den framstår av Odd Stein Aas datert 28.09.2016. 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 dispensasjonssøknaden sak 105/16 datert 28.09.2016.

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