

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2017/785-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Klagebehandling - vedrørende fradeling av 3 hyttetomter - gbnr 174/4 - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Dokumenter i saken:

- 1 I **Klage på vedtak - Dispensasjonsbehandling - Fradeling av 3 Anita og Esten Flatås hyttetomter - gbnr 174/4 - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel**
- 2 S Klagebehandling - vedrørende fradeling av 3 hyttetomter - gbnr 174/4 - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

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

Ingress

Behandling av klage på vedtak om å fradele 3 hyttetomter på gbnr 174/4.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Grunneierne Anita og Esten Flatås klager i brev datert 09.03.2017 på dispensasjonsvedtak 14/17 som ble behandlet i utvalg for Næring, plan og miljø den 06.02.2017. Vedtaket omhandlet å få fradelt 3 hyttetomter på 900m² på eiendommen gbnr 174/4. Vedtaket påklages i sin helhet. Meldingen om dispensasjonsvedtak ble mottatt 17.02.2017 og klagen er datert 09.03.2017. Klagen er dermed framsatt rettidig. Klager er også tiltakshaver i dispensasjonssøknaden og har dermed rettslig klageinteresse i saken.

Vedtaket som ble fattet i dispensasjonsvedtak 14/17 har følgende ordlyd:

«Midtre Gauldal kommune avslår dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å fradele 3 hyttetomter på 900m² på eiendommen gbnr 174/4.

Vedtaket er fattet i medhold av plan og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket setter overordnet plan vesentlig til side og vil ha negative konsekvenser for villreinen i området».

Klagens innhold

Klagen gjelder i sin helhet ønske om å få medhold for å fradele 3 hyttetomter på 900 m² på eiendommen gbnr 174/4. Ønske om å få fradelt disse hyttetomtene begrunnes med en beskrivelse av jordgrunnlaget og bygningene på eiendommen, samt at Anita er født og oppvokst på gården og ønsker å flytte dit om noen år.

Videre poengteres det at eiendommen har begrensede landbruksressurser i kommunal sammenheng og har en stor bygningsmasse med mange eldre hus som krever mye ressurser for å vedlikeholde. Det er heller ikke drift på gården i dag, og dyrkajorda er leid bort på 10års kontrakt.

Klagerne skriver at inntektsgrunnlaget på gården i dag er liten og dette er derfor bakgrunnen for at de ønsker å fradele noen tomter for å styrke inntektsgrunnlaget.

Det framkommer av klagen at tomtenes beliggenhet ikke vil ha negative konsekvenser for verken villreinen eller miljøet. Klagerne skriver at de i senere år ikke har oppservert mye villrein i området, og at de mener dette er et godt alternativ til de tomtereservene som ellers ligger i Budalen.

De mener det er positivt for Budalen at familier bygger hytter der, og at dette har positive ringvirkninger for lokalt næringsliv ect.

Klagerne skriver tilslutt at de trodde disse tomtene kom under betegnelsen spredt bebyggelse, da avstanden er ca.80-100 meter. Hvis ikke dette var rett ønsker de å endre søknaden fra 3 til 2 tomter. De mener også at de ikke har funnet dokumentasjon på at det er bebyggt 15 fritidsboliger i omsøkte LNF sone – 4 pr. dags dato.

Klagen er vedlagt i sin helhet.

Vurdering

Eksisterende kommuneplan er fra 2010, og klager ønsker nå å fradele 3 fritidseiendommer på 900m² i et område avsatt til LNF – sone 4.

Klager mener dagens eiendom har begrensede landbruksressurser i kommunal sammenheng og består av bygninger som krever mye ressurser å vedlikeholde. Det er ikke drift på gården, og jorda er leid bort på 10års kontrakt. Rådmannen mener det er vanskelig å forutsi framtiden og den aktuelle driften på gården, og at man derfor ikke vet om det kan være aktuelt med gårdsdrift i framtiden. Videre kan ikke Rådmannen legge til grunn kostnadene knyttet til vedlikehold i en dispensasjonsbehandling.

Det hevdes videre at de i senere år ikke har observert mye ferdsl av villrein i området. Rådmannen må forholde seg til Regional plan for Forollhogna villreinområde 2013, og ikke muntlige utsagn. Rådmannen viser til Regional plan fra 2013 der det står skrevet at:

«Mellom – Riksen i Midtre Gauldal har et høyt antall tomter avsatt til byggeområder for spredt fritidsbebyggelse, byggeområder og regulerte områder. Det ligger en stor tomtreserve tilgjengelig og området ligger tett på viktige villreinområder som kalvingsområder, helårsbeite og trekkområder. Her skal det ikke bygges utover det antall som er avsatt i kommuneplanen og reguleringsplaner. Områdene for fritidsbebyggelse som er regulert eller avsatt i kommuneplanen

som kommer i konflikt med viktige villreinområder, bør vurderes på nytt ved rullering av kommuneplanens arealdel».

De 3 fritidstomtene ligger i sone 4G og der er det allerede fradelt 15 fritidstomter. Rådmannen er derfor ikke enig med klagerne at dette er en god alternativ til tomtereservene som ellers ligger i Budalen. Å legge til rette for ytterligere fritidstomter i et område som allerede inngår i et villreinsområde kan medføre store konsekvenser for villreinen. Rådmannen ønsker en samfunnsutvikling som er basert på føre – var prinsippet, og mener derfor at villreinen i området må hensynstas framfor hyttebygging i dette området.

Når det gjelder definisjon på hva som går under gruppebebyggelse og spredt bebyggelse ligger dette i en gråsone. Rådmannen mener at en avstand på 80-100meter betegnes som en liten avstand mellom hytter, og at det derfor inngår i begrepet gruppebebyggelse. Klagerne er villig til å redusere antall hyttetomter fra 3 til 2 tomter for å slippe å dispensere fra denne bestemmelsen. Rådmannen ser likevel at det ligger en annen fritidstomt ca. 6 meter fra den ene fritidstomten, noe som medfører at det fortsatt oppstår en gruppebebyggelse selv om klagerne reduserer antall fritidstomter til 2. Kommunen praktiserer at slike gruppebebyggelser skal reguleres, og ikke fradeles gjennom dispensasjoner.

Tilslutt mener klagerne at de ikke har funnet dokumentasjon på at det er bebygd 15 fritidstomter i omsøkte LNF – sone 4. Rådmannen ser ut fra både kommunens oversikt over fradelte tomter og kart at det er realisert 15 fritidstomter i dette området, og forholder seg derfor til dette.

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 09.03.2017 har ikke hørt fram og dispensasjonsvedtaket 14/17 av 06.02.2017 bør opprettholdes.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår klagen slik den framstår av Anita og Esten Flatås datert 09.03.2017. Avslaget begrunnes med at det ikke har kommet inn nye opplysninger eller foreligger saksbehandlingsfeil som skulle tilsi endret utfall.

Midtre Gauldal kommune opprettholder sitt vedtak i dispensasjonssøknad sak 14/17 datert 06.02.2017.

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