

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2017/639-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Klagebehandling - Vedrørende fradeling av tilleggstomt/endring av tomtegrense - gbnr 131/3 - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|----------|---|------------------------------|
| 1 | I | Vedtak på fradeling - Janne Beate Wæraas/Ingmund Bjerkenås - Begjæring om omgjøring - Subsidiært klage | Advokat Kolbjørn Lium |
| 2 | S | Klagebehandling - Vedrørende fradeling av tilleggstomt/endring av tomtegrense - gbnr 131/3 - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel | |

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

Ingress

Behandling av klage på vedtak om fradeling av tilleggstomt/endring av tomtegrense på eiendommen gbnr 131/3.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Advokat Kolbjørn Lium klager på vegne av grunneier Ingmund Bjerkenås datert 28.02.2017 på dispensasjonsvedtak 7/17 som ble behandlet i utvalg for Næring, plan og miljø den 06.02.2017. Vedtaket omhandlet om å få fradelt et tilleggsareal på 850m² fra eiendom gbnr 131/3 til eiendom gbnr 131/16. Vedtaket påklages i sin helhet. Melding om dispensasjonsvedtak ble mottatt 09.02.2017 og klagen er datert 28.02.2017. Klagen er dermed framsatt rettidig. Lium klager på vegne av tiltakshaver og har dermed rettslig klageinteresse i saken.

Vedtaket som ble fattet i dispensasjonsvedtak 7/17 har følgende ordlyd:

«Midtre Gauldal kommune vedtar å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å legge til et tilleggsareal på 410m² fra eiendommen gbnr 131/3 til eiendommen gbnr 131/16, som vist på situasjonskart datert 18.11.2014.

Som vilkår settes:

- Det fradelte arealet sammenføres med 131/16 slik at det ikke blir en egen frittstående eiendom.
- Det må kartlegges om tiltaket vil berøre eventuelle private vannforsyningssystemer som ikke er registrert hos Mattilsynet.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vil skape ytterligere konsekvenser for andre interesser i området».

Klagens innhold

Klagen gjelder i sin helhet ønske om å få medhold for å få fradelt et tilleggsareal på 850m² fra eiendom gbnr 131/3 til eiendom gbnr 131/16. Ønske om å få fradelt dette arealet begrunnes med at grensejustering er fremmet for å skape ordnede rettsforhold mellom gbnr 131/3 og 131/16. Årsaken til dette er som det framgår av søknaden relatert til uthus, som både ligger på eiendommen gbnr 131/3 og 131/16, samt anlagt parkeringsplass av Bjerkenås på eiendommen 131/3.

Klager viser til at vedtaket i dispensasjonen delvis er innvilget, slik at uthuset i sin helhet blir liggende på 131/16 med de nye grensene. Parkeringsplassen faller imidlertid utenfor, da omsøkt areal er beskåret ned til 410m² av kommunen.

Videre poengteres det at kommunens vurdering ikke tar i betraktning eiernes behov for å regulere grensen på en slik måte at parkeringsplassen blir tilhørende eiendommen 131/16, synes å være at parkeringsplassen ikke er omsøkt.

Klager mener at Bjerkenås søkte om adkomstveg og opparbeidelse av snuplass/parkeringsplass for eiendommen 131/16, 20. juni 1994. Opparbeidelsen ble anbefalt av Midtre Gauldal kommune 29.juni 1994.

Det foreligger en avtale om bruksrett til parkeringsplassen for eiere av 131/16 fra eiere av 131/3. Eierne av 131/3 og 131/16 ser seg imidlertid tjent med å få arealet lagt inn under 131/16, spesielt med tanke på å unngå misforståelser og tvister i framtiden knyttet til rettighetens omfang mv.

Klageren skriver at bruksretten er stedsvarig, og således i realiteten en avhengig. En grensejustering vil dermed ikke innebære noen realitetsendring i forhold til dagens situasjon. (...) Søknaden vil være en mindre grensejustering som ikke medfører noen vesentlig endring i forhold til dagens bruk.

Omsøkt areal ligger også innenfor det som i dag er avgrenset av gjerde for eiendommen 131/3. Det vil dermed ikke føre endringer hva angår ferdsel i utmark for allmenheten eller eventuelle nye hinder for dyr. Justeringen er heller på ingen måte motivert ut i fra på sikt å kunne posisjonere seg for å endre bruken eller foreta nye inngrep på arealet.

Klageren bemerker tilslutt at ingen av faginstansene har betenkninger til fradelingen.

Klagen vedlegges i sin helhet.

Vurdering

Hovedpoenget i klagen er at grensejusteringen er fremmet for å skape ordnede rettsforhold mellom gbnr 131/3 og 131/16. Eksisterende uthus ligger både på eiendom gbnr 131/3 og 131/16, og Rådmannen er enig i at dette er forhold som bør ryddes opp i. Dispensasjonsvedtaket PS 7/17 ble derfor delvis innvilget slik at uthuset står på en eiendom, gbnr 131/16.

Videre argumenteres det at parkeringsplassen som er utarbeidet på gbnr 131/3 også ønskes lagt inn på eiendommen gbnr 131/16 da den er anlagt av Bjerkenås. Det vises videre til at Bjerkenås søkte om adkomstveg og opparbeidelse av snuplass/parkeringsplass for eiendommen gbnr 131/16, 20.juni 1994, og at opparbeidelsen ble anbefalt av Midtre Gauldal kommune 29.juni 1994.

Rådmannen har sett igjennom det vedlagte materialet. Den innsendte søknaden fra 1994 beskriver i hovedsak kun utbedring av adkomstvegen og ikke parkeringsplassen. Videre ser Rådmannen at søknaden er vurdert av skogbruksmyndigheten, der konklusjonen er at Midtre Gauldal kommune anbefaler at adkomstvegen blir gjennomført. Dette er kun en anbefaling og ikke et vedtak. Parkeringsplassen er ikke nevnt i hverken søknaden eller skogbruksmyndighetens vurdering. Rådmannen gjør videre oppmerksom på at omsøkte området ligger i et område avsatt til LNF – sone 1, der det i utgangspunktet ikke er tillatt med ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Dette betyr at en adkomstveg til fritidstomt og parkeringsplass må planavklares enten ved en dispensasjon eller en reguleringsplan, i likhet med den omsøkte tilleggstomten før tiltakene kan gjennomføres. Dette er ikke gjort. Rådmannen er enig i at kommunens uttalelse i 1994 kan være misvisende, og anser det som uheldig at dette ikke ble formidlet på dette tidspunktet.

Parkeringsplassen er kun nevnt i tinglysning mellom grunneierne. Dette er kun en privatrettslig avtale, og ikke det samme som planavklaring etter plan- og bygningsloven.

Rådmannen mener videre det er uheldig å fradele store fritids- og boligtomter i LNF – sone 1 da slike områder er avsatt til landbruk og skogbruksvirksomhet. Ved rullering av kommuneplanens arealdel kan de fleste fritidstomtene få et formål som fritidstomt og ikke LNF, noe som medfører at store tomter kan deles i flere mindre eiendommer. Midtre Gauldal kommune har i lengre tid praktisert at eiendommer på 1 mål skal være tilstrekkelig for en fritidstomt.

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 28.02.2017 har ikke hørt fram og dispensasjonsvedtak 7/17 av 06.02.2017 bør opprettholdes.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår klagen slik den framstår av Kolbjørn Lium datert 28.02.2017. Avslaget begrunnes med at det ikke foreligger momenter som endrer Rådmannens vurdering i saken.

Midtre Gauldal kommune opprettholder sitt vedtak i dispensasjonssøknad sak 7/17 datert 06.02.2017.

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