

## Saksframlegg

|                                  |                           |          |
|----------------------------------|---------------------------|----------|
| <b>Arkivnr. V61</b>              | <b>Saknr. 2018/2908-3</b> |          |
| Utvalg                           | Utvalgssak                | Møtedato |
| Utvalg for næring, plan og miljø |                           |          |

Saksbehandler: Geir Jøsendal

### **Klagebehandling - vedtak om avslag på dispensasjon for fradeling av tomt for oppføring av fritidsbolig/uthus - gbnr. 24/1**

Dokumenter i saken:

- 1 I Klage på avslag søknad dispensasjon fradeling tomt og oppføring fritidsbolig - gbnr 24/1 - Espen Pallin
- 2 U Foreløpig svar - Klage på avslag søknad dispensasjon fradeling tomt og oppføring fritidsbolig - gbnr 24/1
- 3 S Klagebehandling - vedtak om avslag på dispensasjon for fradeling av tomt for oppføring av fritidsbolig/uthus - gbnr. 24/1

Vedlegg

- 1 Klage på avslag søknad dispensasjon fradeling tomt og oppføring fritidsbolig - gbnr 24/1 - Espen Pallin
- 2 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - fradeling av tomt og oppføring av fritidsbolig/uthus - gbnr 24/1 - Liv Johanne og John Erik Pallin
- 3 Situasjonsskart Storvollen
- 4 Dispensasjonsbehandling - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - fradeling av tomt og oppføring av fritidsbolig/uthus - gbnr 24/1

### **Ingress**

Behandling av klage over utvalgets vedtak i sak 2018/975 om avslag på søknad om fradeling av tomt for oppføring av fritidsbolig/uthus.

### **Saksopplysninger**

#### Bakgrunn for saken

Espen Pallin, heretter kalt klager, klaget i brev av 11.07.2018 over PNM-utvalgets avslagsvedtak av 13.06.2018 i sak 2018/975. Vedtaket ble meddelt eier av gbnr. 24/1 (hovedbruket det ble søkt om fradeling fra), Liv Johanne Pallin, i brev av 14.06.2018.

Klager – som også er den opprinnelige søker – besværer seg i klagen over ikke selv å ha mottatt formell underretning om vedtaket, samt over at Liv Johanne Pallin heller ikke mottok standard vegledning om klageadgang. Etter muntlig kontakt med saksbehandler fikk klager innvilget klagefrist til 17.07.2018. Klagen er således rettidig, og de foreliggende saksbehandlingsfeilene i form av manglende og mangelfull partsunderretning får ingen betydning.

### Faktiske opplysninger

Klager er sønn av eier av hovedbruket. I sak 2018/975 ble det i søknad fra klager innkommet 21.03.2018 søkt om fradeling fra gbnr 24/1 av ei tomt, stor 500m<sup>2</sup>, for oppføring av en fritidsbolig med bebygd areal stort 138m<sup>2</sup> samt et tilhørende uthus.

PNM-utvalget fattet 13.06.2018 slikt vedtak:

*Midtre Gauldal kommune gir ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av 500m<sup>2</sup> fra eiendommen gbnr. 24/1 og oppføring av omsøkt fritidsbolig og uthus.*

*Vedtaket begrunnes med at det setter planen vesentlig til side og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.*

*Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §19-2.*

I rådmannens saksfremlegg ble det som begrunnelse for avslag lagt vekt på følgende forhold:

- I kommuneplanens arealdel er det fastsatt at det ikke skal tillates ny bebyggelse på jordbruksareal klassifisert som fulldyrka, slik det ble lagt til grunn at tilfellet er for omsøkt parsell av gbnr 24/1.
- Fylkesmannen har vurdert saken slik at fradeling ikke er i samsvar med politiske ønsker om et strengere jordvern. Dette selv om setervollen ikke er i full drift.
- Omsøkt tiltak er i strid med kommuneplanens bestemmelse for LNF sone 2, hvor det stilles krav om bebyggelsesplan i tilfeller hvor det oppstår en gruppe-bebyggelse på 3 eller flere fritidsboliger. Rådmannen vurderte det som uheldig at utbygging av gruppebebyggelse skjer uten at det foreligger en detaljregulering av området.
- Det er ikke ønskelig å skape presedens for fradeling som kan medføre ytterligere nedbygging av fulldyrka jord og økt press på fradeling av hytter i seterområder.
- Likebehandlingshensyn, eksemplifisert ved tidligere avslag på delingssøknad vedr. gbnr 22/1, hvor det var tale om fradeling av tomt beliggende i uproduktivt skogområde, dvs. areal hvor jordvernhensyn står mindre sterkt enn i aktuell sak.

### Klagens innhold

I klagen og i et vedlegg til klagen signert av Liv Johanne og John Erik Pallin er det anført at tomten ble søkt om fradeling av ikke er fulldyrka mark, men stein, berg og sand, nå brukt som parke-ringsareal og opplagsplass for vedtørking. Tidligere skal en nå revet halvdel av fjøset på gbnr 24/1 ha stått på el. ved den aktuelle parsellen. Det er videre anført at arealet er drenert og planert, bl.a. pga. tidligere problem med et oppkomme.

Kartmaterialet som viser omfanget av fulldyrka areal anføres ikke å være ajour, i det ca. 50% av det som var fulldyrka på 50- og 60-tallet nå skal være gjengrodd. Gjenværende dyrka areal slås, men innbefatter ikke parsellen som søkes fradelte.

Plasseringen av omsøkt parsell anføres ikke å by på slike ulemper og utfordringer som angivelig forelå ved delingssøknaden vedr. gbnr 22/1 (naboeiendommen til gbnr 24/1), altså det eksempelet det er henvist til i premissene for det påklagede vedtaket om avslag. Plasseringen av klagers for fradeling omsøkte parsell anføres ikke å by på spesielle problem ved tenkt omsetning i det frie marked, samtidig som parsellen har mulighet for egen, separat veiadkomst uten å berøre dyrka mark.

Familiær tilknytning til stedet – som var nærmere beskrevet i søknaden - er på nytt fremhevet i klagen, dvs. klager mener dette hensynet må vektlegges mer i retning av å innvilge søknaden.

Videre vektlegges høye kostnader ved evt. utarbeidelse av reguleringsplan. Det anføres at for at en plan skal være økonomisk forsvarlig, må den omfatte 2 – 4 nye hytter, mens ytterligere hytter utover den klager selv ønsker å oppføre vurderes som lite aktuelt på mange år.

Klager ber om befaring før vedtak i klagesak fattes.

Klagen inneholder i tillegg en del anførsler av mer subjektiv, skjønnsmessig og argumenterende karakter. Det vises her til selve klagen.

### **Vurdering**

Vanlig praksis er at den konkrete parsells beskaffenhet tillegges liten vekt ved søknad om fradeling av byggetomter fra landbrukseiendommer. Det er uansett tale om en parsell som ved evt. fradeling vil bli liggende helt innesluttet av hovedbruket, og som grenser til utvilsomt fulldyrket areal.

Fylkesmannens fraråding av at dispensasjon gis må tillegges stor vekt.

At fulldyrka areal på gbnr 24/1 er mindre en før, og at arealet nå kun slås, kan ikke tillegges særlig vekt.

Betydningen av klagers udiskutable, familiære tilknytning til stedet anses vurdert i forbindelse med det påklagede vedtaket. Slik tilknytning er et typisk, men sjelden avgjørende moment i søknader om delingstillatelse i medhold av pbl § 19-2.

Kostnadene ved evt. utarbeidelse av reguleringsplan anses ikke uforholdsmessig høye.

Befaring antas ikke å ville ha avgjørende innflytelse på sakens utfall.

### **Rådmannens innstilling**

Klagen tas ikke til følge. Det foreligger ikke nye moment som tilsier en annen vurdering enn i sak 2018/975.

Midtre Gauldal kommune opprettholder sitt avslag ad søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av tomt til bygging av fritidsbolig og uthus, PS 92/18 av 13.06.2018.

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