

Saksframlegg

Arkivnr. 142	Saksnr. 2018/2775-3	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Geir Jøsendal

Klage på vedtak - dispensasjonsbehandling - søknad om kjøp av tilleggsareal til gbnr 2/7 fra gbnr 2/24 - Svartøya, 7290 Støren - Kamila og Mariusz Chuchla

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|--|-----------------------------------|
| 1 | I | Klage på vedtak - dispensasjonsbehandling - søknad om kjøp av tilleggsareal til gbnr 2/7 - fra gbnr 2/24 - Svartøya, 7290 Støren - Kamila Chuchla og Mariusz Chuchla | Kamila Chuchla og Mariusz Chuchla |
| 2 | U | Foreløpig svar kllage på vedtak - dispensasjonsbehandling - søknad om kjøp av tilleggsareal til gbnr 2/7 - fra gbnr 2/24 | Kamila og Mariusz Chuchla |
| 3 | S | Klage på vedtak - dispensasjonsbehandling - søknad om kjøp av tilleggsareal til gbnr 2/7 - fra gbnr 2/24 - Svartøya, 7290 Støren - Kamila Chuchla og Mariusz Chuchla | |

Vedlegg

1 Bilder

2 Klage på vedtak - dispensasjonsbehandling - søknad om kjøp av tilleggsareal til gbnr 2/7 - fra gbnr 2/24 - Svartøya, 7290 Støren - Kamila Chuchla og Mariusz Chuchla

Ingress

Behandling av klage over utvalgets vedtak i sak 2018/861 om avslag på søknad om dispensasjon for kjøp av et tilleggsareal til gbnr. 2/7 som i tilfellet fradeles gbnr. 2/24.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Kamila og Mariusz Chuchla, heretter kalt klagerne, klaget i brev av 03.07.2018 over PNM-utvalgets avslagsvedtak av 13.06.2018 i sak 2018/861. Vedtaket ble meddelt klagerne i brev av 14.06.2018, mottatt av klagerne 16.06.2018. Klagen anses rettidig.

Faktiske opplysninger

I sak 2018/861 ble det i søknad fra klager innkommet 21.03.2018 søkt om fradeling fra gbnr 2/24 av et trekantet areal, stort 118m², for innlemmelse i ute-/hagearealet til gbnr. 2/7. Det er under saks-behandling av klagesaken avklart evt. fradeling av omsøkt parsell av gbnr 2/24 er klarert med ledelsen i Midtre Gauldal Næringssselskap KF, som ivaretar Midtre Gauldal kommunes eierinteresse i gbnr 2/24. Dette har ikke tidligere vært avklart.

PNM-utvalget fattet 13.06.2018 slikt vedtak:

Midtre Gauldal kommune gir ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av 118 m² fra eiendommen gbnr. 2/24 som tilleggsareal til boligeiendommen gbnr. 2/7.

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:

- Kommunedelplanen for Støren ble vedtatt så sent som i juni 2014, etter en grundig, demokratisk prosess.
- Det fremgår av kommunedelplanen at det ikke er ønskelig med boligutvikling i området.
- Det er lite tilgjengelig næringsareal i området. Fradeling av areal fra et nærings- til et boligområde vil derfor være uheldig.
- Det er risiko for uønskede presedensvirkninger.
- Dispensasjon innebærer at kommunedelplanen blir satt vesentlig til side, noe som vil kunne redusere troverdigheten til overordnet planverk.

I rådmannens saksfremlegg ble det som mulige argument for evt. å innvilge dispensasjon pekt på følgende forhold:

- At et areal som fremstår som grøntareal blir tatt i bruk og ivaretatt som utvidelse av gbnr. 2/7 vil være positivt.
- Området er relativt lite, sett i forhold til det innregulerte industriareal som helhet.
- Arealet ligger inneklemt mellom eksisterende boligbebyggelse og en veg, noe som gjør det vanskelig å benytte området til industriformål.

Klagens innhold

I klagen anføres at arealet i dag er et villniss, men at det – dersom dispensasjon innvilges – vil bli tatt i bruk og forskjønet, slik det også fremgår av premissene for det påklagde vedtaket. Videre anfører klagerne at det ikke er tale om «boligutvikling», slik kommunedelplanen forutsetter ikke bør skje. Det er kun tale om å utvide hagearealet rundt det eksisterende huset, hvilket klagerne mener ikke er «boligutvikling» i kommunedelplanens forstand. Anførselen er noe uklar, men det er rimelig å tolke klagerens syn dithen at klagerne – som ikke er representert av advokat - mener «boligutvikling» må forstås som etablering av nye boenheter, evt. utvidelse av eksisterende boenheter.

Klagerne peker også på at den resterende, større delen av det arealet som i planen er gitt arealnr. 11, og som også ligger mellom vegen og Treindustrien er utleid på 10-års kontrakt til Støren Bilsenter AS, og brukes som biloppstillingsplass. Vedlagt klagen følger div. fotografier som bl.a. viser litt av biloppstillingsplassen, og hvor gjengrodd det omsøkte arealet, som altså p.t. ikke er i bruk virker å være.

Endelig anfører klagerne at å fradele det aktuelle arealet fra gbnr 2/24 ikke vil sette kommunedel-planen for Støren vesentlig til side.

Vurdering

Vanlig praksis er at den konkrete parsells aktuelle beskaffenhet tillegges relativt liten vekt ved søknad om fradeling som innebærer dispensasjon for overføring fra et planformål til et annet. Planformålet må sees i et fremtidsperspektiv.

Omsøkte areal ligger imidlertid innerst i en selvstendig «arm» av næringsarealet, og dessuten inne-klemt mellom en veg og en boligeiendom som stikker inn i næringsarealet som en «arm» i motsatt retning. Allerede arronderingen innebærer altså at arealet fremstår som lite attraktivt for nærings-bruk. Evt. fradeling vil heller ikke føre til noen uheldig eller uhensiktsmessig arrondering av resten av den aktuelle «armen» av næringsarealet. Parsellens beliggenhet er i det hele tatt så særegen at det vanskelig kan tenkes presedensvirkninger av noe omfang. Det fremstår som usannsynlig at det i fremtiden vil forekomme tilfeller som likner på akkurat den her foreliggende situasjon.

Det fremstår og som urealistisk at den omsøkte parsellen i overskuelig fremtid faktisk vil bli benyttet som næringsareal. Dvs. ikke før det evt. skjer en slik omfattende utvidelse av næringsarealene i området som hva kommuneplanen legger opp til på lang sikt. En omdisponering av et lite areal i et evt. interregnum vil da ikke ha nevneverdig betydning. Nettopp i et fremtidsperspektiv fremstår den omsøkte parsellen som uvesentlig og isolert sett tilnærmet betydningsløs for realisering av det over-ordnede planformål.

Dette er også den vurdering daglig leder og styret i Midtre Gauldal Næringssselskap KF, som bestyrer kommunens eget eierskap til næringsarealet opplyser å ha lagt til grunn. Selv om KFets

kommer-sielle og praktiske vurdering ikke er bindende for kommunen som forvaltningsmyndighet, fremstår det som riktig, også av hensyn til klagerne, at det legges vekt på denne vurderingen. For klagerne og folk flest kan det dessuten være vanskelig å forstå at kommunen ikke er «enig med seg selv».

Klagerne må også gis medhold i at en marginal utvidelse av et etter gjeldende regler om avstand til nabogrenser m.v. klart ikke bebyggbart, mindre ute-/hageareal ikke representerer «boligutvikling» i kommunedelplanens forstand. Det er naturlig å forstå forbudet mot boligutvikling som å omfatte slike arealutvidelser som gir grunnlag for etablering av nye boligheter eller utvidelse av eksisterende boligbygg. Men ikke helt marginale forhold av rent arronderingsmessig og estetisk karakter.

Forskjønnelsesargumentet blir da det argument som har størst vekt. En har ved befaringskonstatert at dette er høyst reellt, slik også fotomaterialet i saken viser. Men det legges også betydelig vekt på den vurdering styret og daglig leder i det kommunale foretaket som forvalter gbnr 2/24 i disses egenskap av relevant faginstans alt har gjort. Under tvil vurderes fordelene ved å gi dispensasjon som omsøkt i denne omgang som sannsynligvis større enn ulempene.

En endelig avklaring må imidlertid utstå til etter at søknaden har vært på høring hos interesserte regionale og statlige myndigheter.

Rådmannens innstilling

Klagen tas delvis til følge. Saken sendes på høring.

Evt. innvilgelse av dispensasjon kan først vedtas med endelig virkning etter gjennomført høring hos regionale og statlige myndigheter og ny vurdering hvor også mottatte høringsuttalelser hensyntas.