



Vår saksbehandler
Gro Aalbu, Andreas Rise

Referanse
GRAA/2021/1821-10/214/19

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker		23.08.2022

214/2 - Søknad om fradeling av tilleggsareal til fritidstomt 214/19. Søker: Ørjan Hindseth.

Vedlegg

- 1 Søknad om deling av landbrukseiendom
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Ønske om oppmåling og fradeling av tilleggsareal 21419 i Oppdal kommune
- 4 Kart 214.19

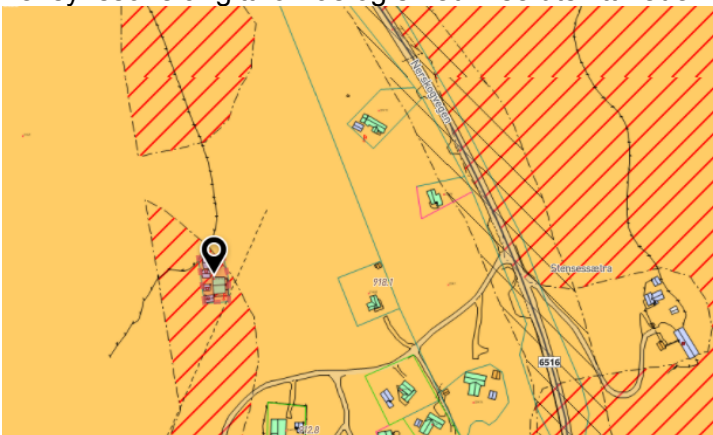
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ephorte 2008/349 – dialog omkring uthus/anneks.

Saksopplysninger

Ørjan Hindseth, som grunneier av landbrukseiendommen Hindsetvollen gnr 214 bnr 2, søker den 28.06.2022 om tillatelse til fradeling av 65 m² som tilleggsareal til fritidseiendom gnr 214 bnr 19 på høgste Skaret. Søknaden er fremmet i samarbeid med eier av fritidseiendommen Fay H. Hansen og Ken-Åke Grahn, og Advokatfirmaet Judicia as bistår søkerne.

Omsøkte tomt er i kommuneplanens arealdel vist med formål byggeområde fritid, og med hensynssone angitt for ras og skred – se utsnitt nedenfor, tomt vist med sort markør.



Tomten er på 503 m² og har navnet Nonshøbu. Tomten ble etablert i 1976, mens dagens eiere kjøpte den i 2018.

Søknaden begrunnes med et behov for tilleggsareal for å få alle bygninger innenfor egen tomt og med 4 m byggegrense til nabo, samt at uthuset som ligger helt nord på tomten ønskes bruksendret til anneks. Det ble foretatt en ny detaljert skredvurdering av Skred as i 2020, se vedlegg.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel hva gjelder krav til reguleringsplan, med begrunnelse i at det anses lite hensiktsmessig å utarbeide reguleringsplan for et så lite tiltak. Det oppgis i søknaden at fradeling av arealet vil gi allerede oppførte tiltak på fritidseiendommen lovlig bruk.

Eiendommen Hindsetvollen gnr 214 bnr 2 har et totalareal på 798 dekar, herav 186 da fulldyrka jord, 140 da innmarksbeite og 41 da produktiv skog. Eiendommen driver med melkeproduksjon.

Arealet som søkes fradelt er i dag kartlagt som innmarksbeite. Vegetasjonskartlagt i 1985 som beitevoll/hagemark. Arealet er i dag en del av utmarksbeitet til Skaret beitelag.

Søknad om deling skal behandles i medhold av jordloven §§ 1, 9 og 12 og § 21-4 i plan og bygningsloven, samt etter bestemmelsene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Avgjørelsesmyndighet er lagt til kommunestyret og er videre delegert til utvalg for bygg- og arealplansaker i delegeringsreglement vedtatt 7.05.20, sak 20/39.

Miljøfaglig vurdering

I all offentlig beslutningstaking skal Naturmangfoldloven og dens miljørettslige prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Prinsippene er saksbehandlingsregler som skal sikre at naturmangfold blir vurdert ved alle saker som berører natur.

Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra Viltkartlegging for Oppdal, Sensitive artsdata i Miljødirektoratets base, Artsobservasjoner og Naturbase.

Viltkartet viser at tomten ligger midt i en trekkerte for elg som går mellom Rauhovden og Nerskogen. Vegetasjonskartleggingen viser arealet som beitevoll/hagemark fra 1985 og som svært viktig beiteområde i beitekartleggingen i 2013-2015. (Nibio, rapport 10/2015). Det er ingen kjente registreringer av sårbare arter innenfor omsøkte tomt.

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig og § 9 «føre-var-prinsippet» kommer dermed ikke til anvendelse. Dette er en allerede bebygd lokalitet, og dersom ikke omsøkte areal inngjerdes eller bebygges, vil ikke forholdene endre seg som følge av vedtaket. Dersom ikke tilleggsarealet bebygges eller inngjerdes anses prinsippene i naturmangfoldloven som ivare tatt.

Landbruksfaglig vurdering

Jordlovens formål er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur, med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Deling av landbrukseiendom etter § 12 kan tillates ut fra visse kriterier. Det skal tas hensyn til om delingen medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, det skal tas hensyn til arealdelen i kommuneplanen samt til kulturlandskapet.

Søknaden omfatter eksisterende bebyggelse, og det er ikke snakk om ytterligere bygg på tomten. Tomten ønskes utvidet nordover for å få et uthus innenfor egen tomt, samt sikre 4 m byggegrense mot nabo. I søknad om dispensasjon vises det til en langvarig konflikt mellom landbrukseiendommen og fritidsboligen som startet i 2008, 10 år før nåværende eiere kjøpte fritidsboligen. Nåværende eiere av både landbrukseiendom og fritidseiendom ønsker å løse konflikten på best måte.

Skaret beitelag har en liautgard vest for fritidstomten, det er derfor i utgangspunktet lite sau som beiter arealet rundt tomten. Beitet benyttes av Stenses-sætra og tilhører melkebruket Hindsetvollen. Skaret beitelag er kontaktet på tlf og har lite kommentarer til tiltaket. Grunneier ønsker ikke mer inngjerding i området.

Delingen er i samsvar med kommuneplanens arealdel som viser areal avsatt til fritidsbebyggelse. Arealet er i gardskart vist som innmarksbeite. Arealet er ikke kartlagt som dyrkbar jord, men eldre vegetasjonskart fra 1985 viser arealet som beitevoll/sætervoll.

Innmarksbeite/sætervoll regnes som dyrka jord og må derfor gis omdisponeringstillatelse etter § 9 i jordloven dersom deling skal kunne finne sted. Jordlovens § 9 har et forbud mot omdisponering for å ivareta et strengt jordvern. « dyrka jord må ikkje omdisponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.» Og «særlige høve» må foreligge for å kunne samtykke til omdisponering.

Landbruksfaglig er det vanskelig å godkjenne fradeling av en gammel beitevoll til fritidsformål, samtidig er arealet vist til fritid i kommuneplanen og grunneier ønsker å få gjennomført tiltaket for å avslutte en gammel konflikt. Det er her et lite areal det er snakk om, og tomten er under retningslinjer for tomtestørrelse for fritidstomt gitt i kommuneplanens arealdel.

Tomten er ikke inngjerdet i dag, og i samråd med grunneier og beitelaget stilles vilkår om at inngjerding av hele tomten tillates ikke. Det kan tillates inngjerding av inntun med bruk av sauenetting mellom de fem bygningene.

Under forutsetning av at de 65 m² som omsøkes fremdeles blir tilgjengelig beiteareal godkjennes søknaden fra landbruksfaglig hold.

Vurdering etter plan og bygningsloven

Deling av grunneiendom er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav m. Vedtak fattes i medhold av § 21-4.

Lovens formål er å fremme en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndighet. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Fradelingen omfatter et tillegg på 65 m² til en tomt som i dag er 503 m². Formålet med søknaden er å få riktig avstandskrav til yttergrense for det nordligste uthuset, slik at det kan bruksendres til annek.

Kommuneplanens arealdel viser omsøkte areal med formål byggeområde fritid. Tomten tilfredsstiller kravene i kommuneplanens arealdel om fritidstomtens utnyttning. Bestemmelsen sier 35 % BYA, og for tomt 214/19 er BYA beregnet å være 167 m² som tilsvarer 33,2 %

Bestemmelse til kommuneplanens arealdel av 20.06.2019 har som retningslinje i kap 2.1.2 at tomtestørrelse for fritidsbebyggelse bør maksimalt være 750 m². Forslag til tomt i kart vedlagt søknaden er i tråd med dette, tomten er i dag på 503 m² og med omsøkt tilleggsareal vil den bli 568 m².

Hytten er berørt av aktsomhetskart i NVE-Atlas, men ny skredfarevurdering fra Skred as i 2020 viser nytt rassone-kart der uthuset/annekset i sin helhet er utenfor faresonen mens hovedhytten delvis er innenfor ras-sonen til et 1000-års skred. Kravet til sikker byggegrunn for uthuset slik at det kan bruksendres til annek etter pbl. § 28-1 er oppfylt.

Søknad om deling krever dispensasjon fra krav om reguleringsplan ved gjennomføring av tiltak etter PBI § 1-6. Søker ber om dispensasjon fra krav om reguleringsplan fordi tiltaket er av lite omfang og behovet er å få allerede oppførte tiltak på fritidseiendommen i lovlig bruk.

Av § 19-1 framgår at søknad om dispensasjon skal være grunnlagt. Før vedtak treffes skal naboer varsles i tråd med § 21-3. Tiltaket berører for så vidt regionale eller statlige myndigheters interesser, men er av så lite omfang arealmessig (under 200 m²) og er i tråd med sektormyndighetenes veileder for dispensasjoner, ikke sendt på høring. Fritidstomten ligger for seg sjøl og med Hindseth som eneste eier rundt hele, nabovarsling til øvrige naboer anses ikke nødvendig da de ikke blir berørt.

Av § 19-2 framgår at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å

gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensikten bak plankravet er å få gjennomført demokratiske prosesser ved høring til sektormyndigheter. Videre skal bruken av større arealer vurderes og utbygging samordnes.

Søker har som nevnt innledningsvis begrunnet søknaden med at det anses lite hensiktsmessig å utarbeide reguleringsplan for et så lite tiltak. Kommunedirektøren er enig i en denne vurderingen og kan ikke se at hensikten bak bestemmelsen vil bli tilsidesatt i vesentlig grad. Hensynet til medvirkning og forutsigbarhet vurderes å ikke gjøre seg gjeldende i foreliggende tilfelle da det i realiteten ikke blir noen vesentlig endring i bruk.

Etter en helhetlig vurdering er kommunedirektøren kommet til at fordelene er klart større enn ulempene og hensikten bak plankrav vil ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Vilklårene for dispensasjon er etter dette oppfylt og kommunedirektøren tilrår BYAR at søknad om dispensasjon innvilges.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker gjør slikt vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra plankrav i pkt. 1.2 i kommuneplanens arealdel for deling som omsøkt. For nærmere begrunnelse, se ovenstående vurdering.

Med hjemmel i jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens § 21-4, gis tillatelse til fradeling av inntil 65 m² fra landbrukseiendommen Hindsetvollen gnr 214 bnr 2, som tilleggsareal til fritidstomt Nonshøbu gnr 214 bnr 19, som vist i kart vedlagt søknad av 22.06.2022.

Med hjemmel i jordlovens § 9 gis samtykke til omdisponering av inntil 65 m² innmarksbeite til tilleggsareal fritidstomt 214/19. Tillatelsen forutsetter at tomten ikke gjerdes inn; det tillates kun inngjerding av inntun med sauenetting oppført mellom bygningene.

Prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er hensyntatt, forutsatt vilkår om gjerding.