

Saksbehandler: Anita Lurfald Vedum
Arkivsaksnr.: 15/2268

Arkiv: GBNR 144/020

ENDRE VILKÅR FOR FRADELING - GBNR 144/1 - SØKNAD OM FRADELING AV TOMT TIL EKSISTERENDE HYTTE - MUSDALSETERVEGEN 414

Vedlegg:

Høringsbrev der saken sammenfattes av 8.11.17
Høringsuttalelser fra OFK, 1.12.17 og 2.1.18
Høringsuttalelse fra fylkesmannen, 21.12.17

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Tillatelse til fradeling, PU-sak 42/16, 16.8.16
Øvrige saksdokumenter på saken

Sammendrag:

Rådmannen foreslår at det fravikes vilkår om sammenføyning og at det på vilkår tillates at tilleggsarealet endres til selvstendig fritidstomt.

Saksutredning:

Det har fra gnr. 144 bnr. 1 vært søkt om fradeling av tomt til eksisterende hytte, og høring av regionale myndigheter ble gjort i brev, 15/2268-6, der kommunens anbefaling var å tillate omsøkte fradeling dersom arealet ble sammenføyd med naboeiendommen. Både Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune var positive til dispensasjonssøknaden.

Følgende vedtak ble fattet i planutvalget:

Møte i Planutvalget den 16.8.2016 - Sak: 42/16

Enstemmig som rådmannens forslag.

Vedtak i Planutvalget:

Vedtak:

- 1. Ut fra en samlet vurdering har Øyer kommune kommet fram til at dispensasjonsbegrunnelsen er noe svak i forhold til kravet om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene, men den økte bruken har likevel positive ringvirkninger og eventuelle ulemper er svært små eller ikke eksisterende.*
- 2. Med hjemmel i pbl § 19-2 tilrås det derfor at det gis dispensasjon til fradeling etter pbl § 20-1 pkt m, for et areal på omlag 1200 m² på gbnr 144/1, samt omdisponering til fritidsformål av arealet og påstående bygg. Gjennomføringen av fradelingene og bruksendringer av bygninger finner sted administrativt i egne saker. Det forutsettes sammenføyning av dette arealet med gbnr 144/17, slik at det ikke oppstår noen ny selvstendig fritidseiendom.*
- 3. Med hjemmel i jordloven §12 og tilhørende bestemmelser samtykkes det til fradeling av hytte som omsøkt med et areal inntil 1.200 m² fra landbrukseiendommen g/bnr 144/1. Den omsøkte fradeling må være gjennomført innen tre år, ellers bortfaller delingsamtykket.*

I etterkant har tomten blitt fradelt som omsøkt og overskjøttet til Trond Musdalslien.

I vedtaket ble det stilt krav om sammenføring med gnr. 144 bnr. 17, slik at det ikke oppsto en ny selvstendig fritidseiendom.

Kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse under 800 moh i LNF-2 tillater fritidsbebyggelse inntil 120 m² BRA. Bebyggelsen på gnr. 144 bnr. 17 er i overkant av dette, så tomten må sees som fullt utbygd.

I brev av 29.1.2016 begrunnes dispensasjonssøknaden: *«Den omsøkte tomte er tiltenkt søkers bror Trond Musdalslien og hans familie, som eier ei hytte på det tilstøtende arealet (gnr. 144 bnr. 17). De har blitt en stor familie og har behov for mer plass. Det er derfor ønskelig at ei hytte som står på det omsøkte arealet kan overtas av Trond og at eiendommen blir en selvstendig fritidseiendom. Hytta ble oppført på 1940-tallet av Kjells og Tronds far, forut for at han overtok landbrukseiendommen. Hytta har enkel standard og består av to oppholdsrom.»*

I møter avholdt i etterkant av vedtaket har Trond Musdalslien forklart hva som var formålet med å tilegne seg hytta som sto på brorens landbrukseiendom og hvorfor det var viktig at denne skulle fradeles som egen selvstendig tomt. Formålet med å tilegne seg tomt med påstående hytte var å kunne rive hytta med enkel standard og på nytt be bygge tomten med en hytte innenfor de bestemmelser kommuneplanens arealdel tillater i LNFR-områder. Det var tenkt å grensejustere tomtene slik at to selvstendige fritidsboliger kan sammenbygges, men innenfor hver sin tomt. På den måten kunne Musdalslien be bygge sin nye tomt som et tilbygg til sin eksisterende hytte, slik at det ble større plass.

Under saksbehandlingen av delingssøknaden ble det tolket dit hen at den enkle hytten ville være tilstrekkelig for Musdalsliens behov for mere plass. På sin egen tomt hadde han allerede bygget ut det kommuneplanens bestemmelser åpner for. Siden det ble fremført i dispensasjonssøknaden at tomten skulle tilegnes for å gi mer plass, ble det satt krav til sammenføring. Dersom vilkåret om sammenføring blir stående, kan ikke tomten be bygges ytterligere. Kommunen kan tillate at hytta med enkel standard opprustes til dagens standard, men det tillates ikke ytterligere økning av BRA.

Rådmannen mener at saken kan løses ved å endre vilkår for vedtak, slik at kravet til sammenføring faller bort. Det må tilføres et nytt vilkår om at sammenbyggingen av de to fritidsboligene gjøres, slik at de begge fremstår som separate enheter og oppfyller alle krav mht. brannsikkerhet i forbindelse med sammenbygde enheter. Det må også kreves at den nye enheten skal ha innhold som en fullverdig fritidsbolig. Enhetene skal kunne selges hver for seg i fremtiden.

Rådmannen ser faren for presedens i saken, men mener at saken er såpass spesiell ved at det allerede sto en hytte på arealet som han søkte fradelt landbrukseiendommen til broren sin. Det bør ikke medføre at en stor bebygd tomt i LNFR-områder kan deles og tilpasses på samme måte.

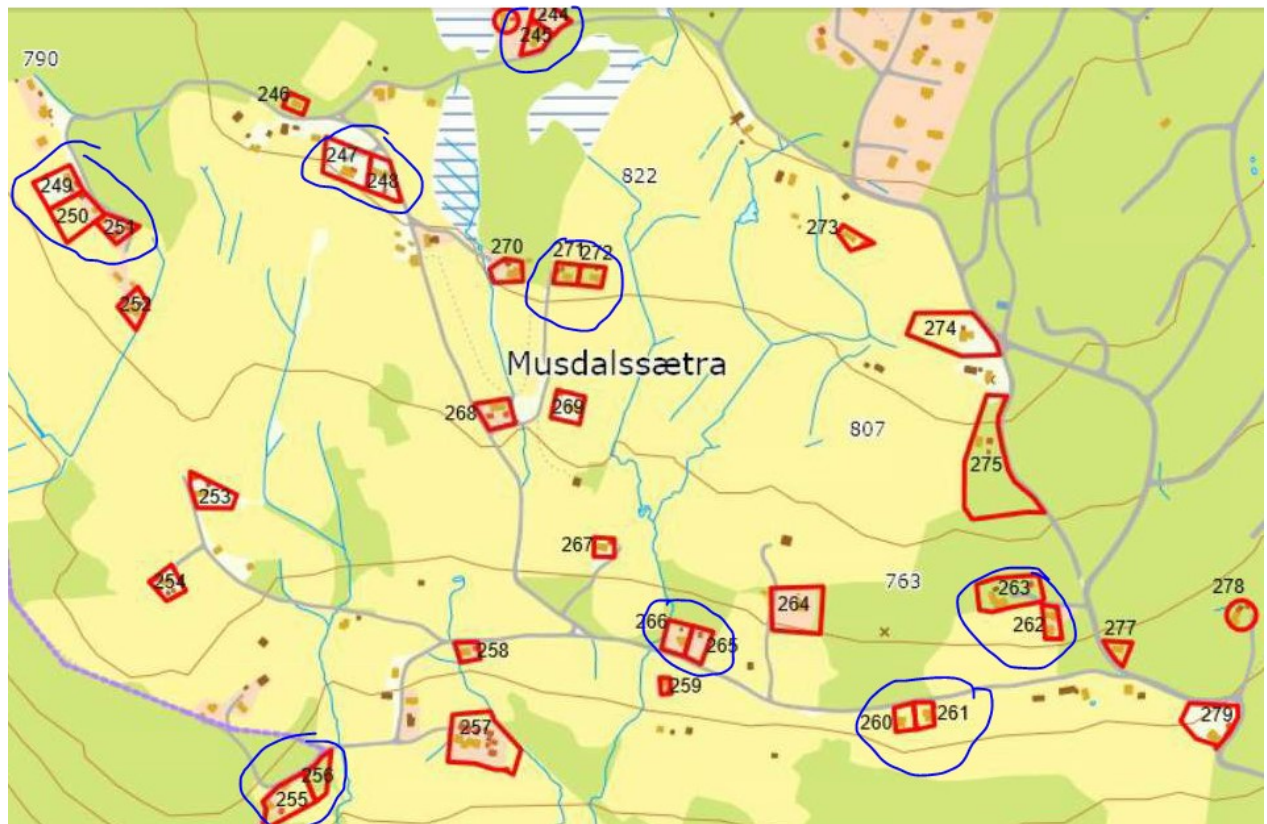
Istedenfor å gjennomføre ny dispensasjonsbehandling har rådmannen tilskrevet regionale myndigheter og bedt om deres syn i saken.

Oppland fylkeskommune har gitt to uttalelser, hvorav den første var noe uklar i formuleringene, så det er blitt bedt om at det klargjøres deres holdning.

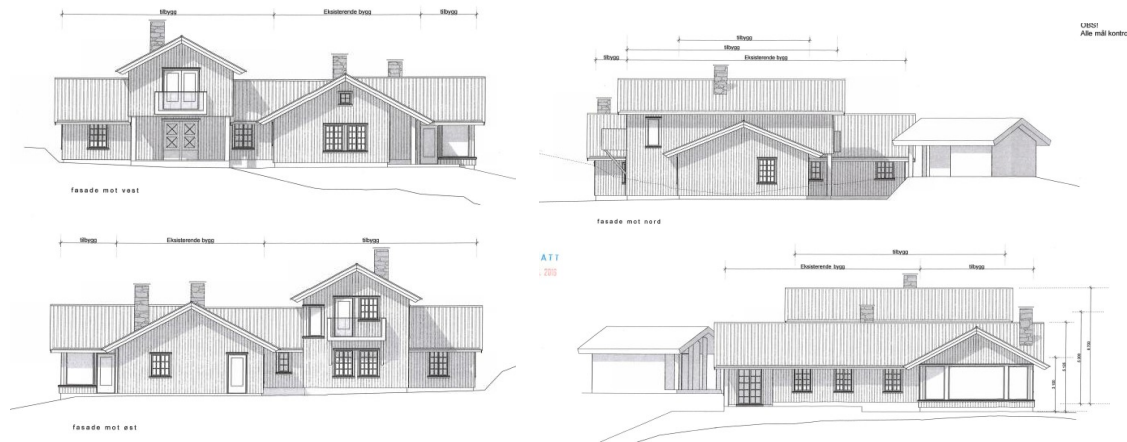
Både fylkesmannen og fylkeskommunen kan akseptere at vilkår om fradeling endres slik at det ikke settes krav om sammenføring. Videre advarer begge instanser om faren for presedens dersom man tillater det som intensjonen til tomteeier er; å grensejustere eiendommene og bygge på eksisterende nabohytte slik at bebyggelsen på tomtene fremstår som en hytte på om lag 240 m². Dette er en omgåelse av regelverket og ikke intensjonen i bestemmelsene for LNF 2 i kommuneplanen. Landskapsbildet på Musdalssetra vil også bli vesentlig endret.

Vurdering:

Rådmannen har sett på hyttetomter i LNF2 områdene på Musdalssetra. En grov telling (se de blå ringene) viser at det ligger minst 16 hyttetomter som har samme «sammenslåingspotensial». Det betyr at det er potensial for at minst 8 eiendommer kan innrette seg slik som intensjonen til Trond Musdalslien er med sine tomter. Det skal selvsagt noe til for at det blir slik, men potensialet er til stede. Dette viser at faren for presedens er større enn hva rådmannen først antok. Om det tillates sammenbygging over to tomter nå, er det vanskelig å se for seg argumenter for å nekte fremtidige saker av lik karakter. Dette gjelder både på Musdalssetra og andre områder i fjellet.



Trond Musdalslien og sendt inn byggetegninger, slik at det er mulig å vurdere tiltakets omfang/ tilpasning til øvrige hytter. Utvendig vil hytta fremstå som en stor hytte, selv om Musdalslien fremfører at han vil bygge den brannteknisk som to separate enheter. Dette vil da kunne gjennomføres med en brannjør som skiller enhetene innvendig.



Slik som hytta er tegnet er det ikke mulig for utenforstående å se at dette er «to hytter». Det vil da være vanskelig å avslå kommende byggesaker i LNFR-områder, der det søkes om å få bygge dobbel størrelse på en tomt som er stor nok til å romme en hytte av slikt format.

Innenfor planområdet til Musdalseter hyttegrend er utnyttelsesgrad pr tomt 180 m². Hytteplanen som Trond Musdalslien nå ønsker å realisere vil da være betydelig større enn hva som tillates innenfor regulert område. Dette er også uheldig. Under behandling av innspill til kommuneplanen ble et utbyggingsområde som ligger inntil seterområdet anbefalt tatt ut av planen. Deler av begrunnelsen var å ikke tilrettelegge for store hytter inntil seterområdet. Det er selvsagt noe annet med et større felt som ønskes regulert, men ved å tillate dette som omsøkes, vil det legge til rette for at flere innenfor LNF 2 området vil kunne søke om tilsvarende størrelser. Dette er ikke ønskelig utvikling innenfor uregulert områder.

Rådmannen er av den oppfatning at presedensfaren er så overhengene at saken best løses ved at vilkår om sammenslåing fravikes, men at det ikke aksepteres at tomtene grensejusteres slik som ønsket. Videre tillates det ikke at hytte på gnr 144 bnr 20 bygges nærmere enn 8 meter fra allerede eksisterende hytte på gnr 144 bnr 17. Det kan aksepteres at det bygges en veranda eller liknende som kan knytte byggene sammen, men det skal helt klart fremstå som at byggene er separate. Ved å fjerne elementet som knytter byggene sammen skal de fremstå som selvstendige enheter som kan selges hver for seg.

Rådmannen foreslår at man med hjemmel i forvaltningslovens § 35 første ledd, bokstav a omgjøres vedtak fattet i Planutvalget den 16.08.2016 - Sak: 42/16. Siste setning i pkt. 2 strykes:

«(...)Det forutsettes sammenføring av dette arealet med gbnr 144/17, slik at det ikke oppstår noen ny selvstendig fritidseiendom. »

Rådmannens forslag til vedtak:

1. *Med hjemmel i forvaltningslovens § 35 første ledd, bokstav a omgjøres vedtak fattet i Planutvalget den 16.08.2016 - Sak: 42/16. Formålet med omgjøringen er å fravike vilkåret om sammenføyning av eiendommer som er på samme eierhånd.*
2. *Ut fra en samlet vurdering har Øyer kommune kommet fram til at allerede fradelt areal gnr. 144 bnr.20 kan endres til selvstendig fritidstomt istedenfor å sammenføyes med gnr. 114 bnr. 17 som dens tilleggsareal. Begrunnelse for dette er at det allerede sto en hytte på arealet.*
3. *Følgende vilkår settes for fritidstomt 144/20:*
 - a. *Opprinnelig fradelt areal 144/20 skifter bruksnavn til selvstendig enhet, og krav om sammenføyning opphører.*
 - b. *Det tillates ikke at tomtene 144/17 og 144/20 grensejusteres slik at det tilrettelegges for sammenbygging av tomtenes utbyggingspotensial til en enhet.*
 - c. *Det tillates ikke at fritidsboligene på tomtene plasseres nærmere hverandre enn 8 m.*
 - d. *Det tillates at det bygges en veranda eller liknende som gjør at hyttene er knyttet sammen, men det skal helt klart fremstå som to selvstendige enheter.*

Ådne Bakke
Rådmann

Anita Lerfald Vedum