
Saksbehandler: Bente Moringen
Arkivsaksnr.: 15/2268

Arkiv: GBNR 144/020

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

KLAGEBEHANDLING

Vedlegg:

Klage fra Advokatfirmaet Thallaug på vegne av Trond Musdalslien, 15.3.2018
Særutskrift PU- sak 14/18, 13.2.18

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

PU-sak 42/16 (16.8.2016)

Sammendrag:

Klagen tilfører ikke saken nye momenter som danner grunnlag for opphevelse av vedtaket fattet av planutvalget i Øyer kommune i sak 14/18, 13.2.2018. Klagenemda i Øyer kommune gir ikke medhold til klage fremsatt 15.3.2018.

I henhold til pbl § 1-9 femte ledd sendes klagen til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

Saksutredning:

I brev 15.3.18 påklages vedtak fattet i PU-sak 14/18. Det klages på vedtakets pkt. 3 b-d.

Klagen er fremsatt i tide, og klager har klagerett, jf. forvaltningsloven §§ 28-29.

Klagen oppsummert i korte punkter:

1. Saken har tatt lang tid. Klager fremfører at forvaltningslovens bestemmelser om saksbehandlingstid er overskredet.
2. Klager har hele tiden innrettet seg etter hva kommunen har rådet han til. Det har kommet kontrabeskjeder fra saksbehandler, og klager opplever seg motarbeidet av saksbehandler. Kommunen har ikke overholdt sin veiledningsplikt. Klager forbeholder seg retten til å kreve ekstrakostnader knyttet til saksbehandlingen dekket av Øyer kommune.
3. Det er ikke riktig å trekke inn tegninger innlevert i byggesaken i behandling av dispensasjonen. Administrasjonen anbefalte at tilbygget skulle tegnes om, så tegningene er misvisende.
4. Fare for presedens er ikke til stede, da de eksemplene som det vises til ikke kan sammenlignes med dette konkrete tilfellet.
5. Det vises til to eiendommer som er utbygget med mer BRA enn omsøkt.

Vurdering:

1. Ad lang saksbehandlingstid

Det er beklagelig at saken trekker ut i tid. Kort oppsummert så er tidsforløpet slik:

- Ufullstendig søknad er innsendt 29.11.2015.
- Kommunen etterspør mangler i søknaden 6.1.2016
- Søker kompletterer søknaden med begrunnelse 29.1.2016.
- Søknad oversendt landbrukskontoret for uttalelse 3.3.2016
- Svar fra landbrukskontoret 4.5.2016
- Saken sendt på høring 9.5.2016
- Vedtak om dispensasjon 16.8.2016, med krav om sammenføring.
- Melding om vedtak 6.9.2016. **Vedtaket ble ikke påklaget.**

- Søknad om dispensasjon og byggesøknad innsendt 12.12.2016.
- I brev av 15.2.2017 etterspør ny eier av fradelt areal om hvor mye tomten kan bebygges. Brevet er resultat av en telefonsamtale saksbehandler har med adv. Træthaug i forkant, der det klargjøres hva vedtaket har betydd for utnyttelsesgrad. Beklageligvis ble brevet ført på feil saksbehandler/avdeling og oppdaget etter en tid.
- Kommunen svarer 13.6.2017
- Møte mellom søker og administrasjonen i august og oktober. I september møter søker ordfører.
- Ny høring til regionale myndigheter 8.11.2017
- Nytt saksfremlegg til PU om å fravike vilkår, 15.1.2018
- Forespørsel fra søker om å få saken utsatt, 24.1.2018
- Brev med tilleggsinformasjon fra søker, 12.2.2018
- Vedtak i PU-sak 14/18, 13.2.2018
- Klage på vedtak 15.3.2018

Det har vært dialog hele vegen mellom Øyer kommune og adv. Bergsvein Træthaug og søker, Trond Musdalslien. Det er beklagelig at det ikke er skrevet referater etter møter og samtaler. Spesielt vanskelig er det når saken trekker ut i tid, men rådmannen er av den oppfatning at søker hele tiden har vært innforstått med fremdriften i saken. Veiledning er gitt i saken, dog pr telefon til advokat Træthaug hovedsakelig. Rådmannen anser forvaltningsloven §§ 11 og 11a) som overholdt når man ser dialogen under ett.

2. Ad søkers innrettelse etter veiledning

Det medfører riktighet at saksbehandler etter et møte i august 2017 kontaktet adv. Træthaug og varslet at konklusjonen etter møtet ikke kunne gjennomføres. Dette ble det etter rådmannens syn aksept for fra søker, og nytt møte ble gjennomført i oktober. I møtene er også tegning av hytte vært tema.

3. Ad bruk av innsendte byggetegninger i dispensasjonssaken

Det ble fra rådmannens side oppfordret til å innlevere nye byggesøknader i møte med søker. Musdalslien fremførte i møte at det ikke var aktuelt, da han allerede hadde brukt arkitekt til å tegne hytten slik han ønsket den. Han ville i utgangspunktet da ikke endre hytten noe vesentlig dersom den kunne aksepteres av regionale myndigheter. Rådmannens råd var eventuelt å trekke tilbygge til «baksiden» av hytten slik at den ikke ble «ruvende» ut mot seterlandskapet. Tegningene var ment som en illustrasjon på hva søker kunne tenke seg å realisere i tråd med innsendt byggesøknad av 12.12.2016.

4. Ad fare for presedens

Søker mener det ikke er fare for presedens, da ingen av eksemplene rådmannen trekker frem kan sies å være sammenlignbare. Rådmannen deler ikke søkers syn på faren for presedens. Det vil være en presedensfare idet det åpnes for at det kan sammenbygges hytter over to tomter, også innen for arealkategorien LNF. Det er stor forskjell mellom utbyggingsområder som ligger innenfor en reguleringsplan og tomter som ligger i kommuneplan i forhold til tilpasninger og volumer på utbygging. Eksempelvis er det i reguleringsplan for Musdalseter hyttegrend en person som kjøpte to tomter og bebygde disse med en veranda imellom. Dette fremstår som et tun.

I LNF-områder i kommuneplanen er det i dag maksimal utnyttelsesgrad på 120 m² BRA for tomter under 800 moh. Å åpne for at det bygges hytter som fremstår med dobbelt størrelse vil være uheldig. Rådmannen bemerker også i denne sammenheng at det verken i Øyer eller Tretten er reguleringsplaner som åpner for utbygging av tomter med større utnyttelsesgrad enn 200 m² BYA i de regulerte områdene som er mer intensivt utnyttet. At det er mer restriktivt for hyttebebyggelse i LNF-arealer følger av arealformålet.

5. Ad to eksempler på hytter som rekkes frem av søker

Eiendommer med BRA som overstiger bestemmelsene i kommuneplanen er tidligere svart ut i brev av 13.6.2017. Det samme som sto i det brevet gjentas her: «*Gnr/bnr 63/7 er i dag en fritidseiendom som på 1970-tallet var omdisponert til bolig. Da den var brukt som bolig ble den påbygd for å tilfredsstille krav som bolig.(...).*

Gnr/bnr 136/5 er en tomt som er bebygd sporadisk gjennom mange år. Det har det vært en større opprydding mht. ulovlig oppførte bygg. Siste tillatelse til bygg ble gitt i 2008, og med vilkår om at to mindre bygg ble revet.

Selv om det på gnr/bnr 136/5 er oppført en bygningsmasse som overskrider kommuneplanens retningslinjer for dette, kan en ikke se hen til denne og tillate påbygg som ikke er i tråd med kommuneplanens retningslinjer på 144/17.»

Rådmannen legger til grunn at det ikke er akseptabel forvaltningsskikk å la eventuelle tillatelser etter gammelt lovverk / saksbehandlingsfeil / manglende oppfølging av ulovlig bygging være argumenter for å tillate tiltak som går ut over arealplanens bestemmelse i fremtidige saker.

Ad rådmannens forslag til vedtak i PU-sak 14/18:

Administrasjonen klargjorde i møtet med Musdalslien i oktober at det kunne vurderes å omgjøre vilkår i PU-sak 42/16, 16.8.2016 om krav til sammenføring, dersom det etter høring hos Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune ikke var innvendinger mot dette.

Videre ble det informert søker om at høringen også ville skissere hans planer for å omgå regelverket ved å grensejustere tomtene og bygge to hytter sammen til en. I samme møte ble det drøftet om dette kunne skape presedensfare, spesielt på Musdalsetra, men også på et generelt grunnlag. Søker fremførte at det ikke var fare for presedens, da ingen sak på Musdalsetra ville være lik som denne.

I høringsuttalelsene aksepterer regionale myndigheter at det ikke kreves sammenføring, men det advares mot presedensfare dersom kommunen tillater tiltaket som tiltenkt; 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-områder. Det ble også vektlagt at landskapsbildet på Musdalssetra ville bli vesentlig endret.

Det ble fra rådmannens side klart at regionale myndigheter var skeptiske til kommunens tillempling i regelverket og advarte klart mot presedensfare. Det ble gjort en rask analyse av tomtene på Musdalsetra. Det er hovedsakelig små hytter på seterområdet, med dertil pris ved eventuell omsetning. Det vil derfor være en reell fare at eier av en hytte, kjøper nabohytten og ønsker å innrette seg slik som søker her ønsker.

Konklusjon:

Rådmannen mener det er uheldig at saken har trukket ut i tid, men det har vært dialog hele vegen.

Omgåelse av regelverk for å kunne bygge en stor hytte er noe kommunen skal være svært forsiktig med å akseptere. Det må i alle fall skje gjennom en åpen prosess der all informasjon er fremlagt. Rådmannen mener at vedtaket fattet i PU-sak 14/18 er basert på grundige undersøkelser og gode råd fra regionale myndigheter.

Søker klager kun på de vilkår som settes til tomten, slik at det ikke kan sammenbygges. Rådmannen foreslo at det ble satt vilkår som imøtekom ønske om å kunne ha hele familien på hytta selv om det ble to bygninger sammenknyttet med veranda, slik at man kunne gå tørrskodd mellom bygningene. Da ble det også tatt hensyn til regionale myndigheters uttalelser, samt at det ikke ble en omgåelse av regelverket som er strengere innenfor arealkategori LNF enn regulerte utbyggingsområder.

Gjennom klagen er det ikke fremsatt nye momenter i saken som tilsier at vedtaket fattet av planutvalget 13.2.2018 i PU-sak 14/18 må endres. Rådmannen foreslår at klagen ikke tas til følge.

Rådmannens forslag til innstilling:

Klagen tilfører ikke saken nye momenter som danner grunnlag for opphevelse av vedtaket fattet av planutvalget i Øyer kommune i sak 14/18, 13.2.2018. Klagenemda i Øyer kommune gir ikke medhold til klage fremsatt 15.3.2018.

I henhold til pbl § 1-9 femte ledd sendes klagen til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

Ådne Bakke
Rådmann

Bente Moringen