

MØTEINNKALLING
Planutvalget

Møtested: Rådhuset - møterom Lyngen
Møtedato: 09.05.2017 **Tid:** 13:00 - 16:00

Habilitet og interessekonflikter:

Et medlem skal i god tid før møtet ta opp spørsmål om egen habilitet med organets leder, leder kaller eventuelt inn varamedlem.

Eventuelt forfall meldes til tlf. 61 26 81 13 eller til laila.odden@oyer.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Befaring kl 13.00 hos Rybakken. Adresse Vestsidvegen 95, 2636 Øyer
(innkalling vedlagt sakslista)

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
35/17	16/555	SØKNAD OM FRADELING AV AREAL SØRE HOVDE OG GBNR 133/4 FREDELING AV AREAL OG DJUPDALSETRA GBNR 129/3
36/17	15/2248	UTBYGGINGSAVTALE FOR DETALJREGULERING - PLANID 201507 - HAUGAN VEST
37/17	17/1053	REFERATER - 09.05.2017

Orienteringssaker:

- Pellestova v/Toftehagen og RAM arkitekter ønsker å komme å orientere om mulig videreutvikling av Pellestova
- Planstatus i Øyer – oversikt over planarbeid i Øyer v/Bente Moringen
- Status – byggesak v/Knut Arne Høyvesveen

Arne Skogli
Leder

SØKNAD OM FRADELING AV AREAL SØRE HOVDE OG GBNR 133/4 FREDELING AV AREAL OG DJUPDALSETRA GBNR 129/3

Arkiv: GBNR 129/003

Arkivsaksnr.: 16/555

Saksbehandler plb: Tor Falck
Saksbehandler jordlov: Øystein Jorde

Saksnr.: Utvalg
35/17 Planutvalget

Møtedato
09.05.2017

Saksdokumenter vedlegg her

- Søre Hovde gbnr 133/4 Søknad om dispensasjon av 29.03.2016 - med tilhørende informasjon gitt på standards søknadsskjema
- Situasjonsskart med omsøkt fradelingsareal på Søre Hovde i M= 1: 750
- Situasjonsskart over Søre Hovde M=1:4000
- Flyfoto/ortofoto fra Søre Hovde M=1:1500
- Bilder 1,2,3 og 4 fra befaring på Søre Hovde den 19.01.2017
- Djupdalsetra gbnr 129/3 i søknad om dispensasjon av 29.04.2016 - med tilhørende informasjon gitt på standard søknadsskjema
- Flyfoto/ortofoto Djupdalsetra 331, gbnr 129/3
- Bilder 1, 2 og 3 fra E-skattetaksering
- Kartblad nr 26 fra KU-vurdering i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Reguleringsplan for Fv 319 Linlykkja - Vasrud
- Kommuneplanens arealdel 2001-2010
- Kommuneplanens arealdel under revidering
- Plan og bygningsloven, Matrikkelloven, Jordloven
- Skjema fra matrikkelen med bygningsinformasjon
- Situasjonsskart med omsøkt fradelingsareal Djupdalsetra i M=1: 500
- Oversiktskart over Djupdalsetra i M =1:4000
- Oversiktskart med avstander til nabobebyggelse M=1:2000 (Djupdalsetra)
- Situasjonsskart med inntegning av reguleringsplan for fv. 319 Linlykkja – Vassrud ved gbnr 133/4 Søre Hovde i M=1:1000
- Høringsuttalelse av 14.03.2017 fra Statens vegvesen
- Høringsuttalelse av 28.03.2017 fra Oppland Fylkeskommune og kulturarvenheten i Oppland
- Høringsuttalelse av 31.03.2017 fra Fylkesmannen i Oppland
- Sakens øvrige dokumenter

Sammendrag:

Ouden Wasrud og Tone Rui har søkt om fradeling av tunet med hus på Søre Hovde, Vestsidevegen 1280. Søknaden om fradeling fra Søre Hovde gbnr 133/4 omfatter fradeling av om lag 3200 m² tomtegrunn og 3 påstående bygninger, samt hustuft etter en fjerde bygning. Ved evt fradeling vil eiendommen bli omgjort til boligeiendom. I egen dispensasjonssøknad fremmes det også ønske om fradeling av tomtegrunn ved Djupdalsetra med påstående bygninger på gbnr 129/3. Det søkes her om fradeling av et areal på 1670 m² med tre påstående bygninger på Djupdalsetra gbnr 129/3. Formålet er etablering av fritidseiendom. Søknadene er begrunnet med behov for å redusere antall bygninger i forbindelse med eldste datters kommende overtakelse av gården.

Rådmannen finner med henvisning til behovet for bruksrasjonalisering og at det ellers ikke er noen vesentlige forhold som går imot en imøtekommelse av søknadene å kunne tilrå en imøtekommelse, når dette samtidig betyr ivaretagelse av beboelse i spredtbebygde områder og bedre muligheter for vedlikehold av verneverdig bebyggelse.

SAKSBAKGRUNN

Ouden Wasrud og Tone Rui har søkt om fradeling av tunet med hus på Søre Hovde, Vestsidevegen 1280. I egen dispensasjonssøknad fremmes det også ønske om fradeling av tomtegrunn ved Djupdalsetra med påstående bygninger på gbnr 129/3. Søknaden om fradeling fra Søre Hovde gbnr 133/4 omfatter fradeling av om lag 3200 m² tomtegrunn og 3 påstående bygninger, samt hustuft etter en fjerde bygning. Ved evt fradeling vil eiendommen bli omgjort til boligeiendom. Søknaden begrunnes med at deres datter Birgit skal overta gården i 2077 og all bygningsmassen vil bli en belastning for henne. Deres yngste datter Reidun ønsker å bygge hus og bo på Søre Hovde når de flytter til Tretten.

I forhold til søknaden tilknyttet Djupdalsetra vises det også til samlet stor og uhensiktsmessig bygningsmasse og at det er mer hensiktsmessig at dere yngste datter overtar bygningsmassen her, som er tildels svært dårlig. Det vises til at søkers datter Reidun er den eneste som har et nært forhold til Djupdalen. Det søkes her om fradeling av et areal på 1670 m² med tre påstående bygninger fra gbnr 129/3, benevnt som Stavslie seterløkka og Hovdsætre av søker. Søknaden om fradeling må behandles og godkjennes både etter jordloven og plan- og bygningssloven, før fradeling kan finne sted.

Lovgrunnlag jordloven

Jordlovens formål ifølge § 1 er å legge forholdene til rette for at arealressursene skal brukes på en måte som er mest gagnlig for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. En samfunnsgagnlig bruk innebærer at en skal ta hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov.

I følge jordloven § 9 kan ikke dyrka jord brukes til andre formål enn jordbruksproduksjon uten dispensasjon, jf. første og andre ledd i paragrafen: «Dyrka jord må ikke brukast til formål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjente planer etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.»

Det følger av jordloven § 12 første ledd at deling av eiendom som er i bruk eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk må godkjennes av departementet. Jordloven § 12 første til tredje ledd sier følgende:

“Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.”

Lovgrunnlag plan- og bygningsloven

Utover jordlovbehandling må fradelingen skje etter plan- og bygningslovens S 20-1 pkt m og etter forutgående dispensasjonsbehandling iht pbl g 19-2, der dette er nødvendig ut fra gjeldene lov og plangrunnlag. Med bakgrunn i at både etableringen av en ny boligeiendom og ny fritidseiendom ligger i uregulert LNF-område og i områder hvor nyetablering av denne eiendommstypen ikke er forutsatt, vil det være nødvendig med forutgående dispensasjonsbehandling. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Selve fradelingen og etableringen av nye eiendommer, gjennomføres i samsvar med delingsloven.

Dispensasjon kan ikke 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i 5 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i 5 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i 5 1-8.

PLAN OG BYGGFAGLIG BAKGRUNN OG VURDERING

Bygningsmessige forhold og lokalisering mm for gbnr 133/4 Søndre Hovde

Bygningsmassen

Fradelingsområdet ble befart, den 19.01.2017 sammen med søker. Det er i dag 3 eksisterende bygg samt en hustuft på Hovde Søre, som ifølge matrikkelen ble etablert den 07.03.24. Bruksenheten og våningshuset er imidlertid betydelig eldre og sistnevnte er et SEFRAK registrert bygg (521 6 48) fra om lag 1770 og med meldeplikt i henhold til kulturminnelovens § 25. Ombygging fant sted omkring 1910. Bygget er oppgitt å ha 3 etasjer med kjeller og et samlet bruksareal på BRA 179 m². Det andre SEFRAK bygget er registrert (527 6 49) som stabbur/skåle fra ca 1880 med grunnflate på 50 m². Det var tidligere to andre SEFRAK bygg på eiendommen. Utover SEFRAK byggene står det et garasjebygg fra 1996 på eiendommen med BRA på 63 m².

I søknaden vises det til at det er ønske om bygging av nytt bolighus ved evt overtakelse. Tomteforholdene er ikke vurdert som gode for nybygging, dersom nybygget ikke plasseres om lag der dagens våningshus står. Det vurderes ikke som nødvendig å rive dette, men for å få en optimal utnyttelse bør det vurderes å etablere en form for sammenkobling og sambruk mellom disse. Et alternativ vil være å flytte stabburet fra dagens plassering og til dit det har stått et annet nå fjernet SEFRAK bygg. Egnetheten for flytting er ikke vurdert nærmere men dette er i lafteverk og størrelsen på 9,9 x 5 m, er en rimelig størrelse i seg selv for flytting, men alder, tilstand, konstruksjon for øvrig og villskifertak, kan vanskeliggjøre flytting.

Vann og avløp

Våningshuset er tilknyttet privat vann- og avløp. Eiendommen vil ikke bli tilknyttet offentlig vann og avløp i overskuelig framtid, men i følge søker foreligger det en mulighet til å koble seg på kommunalt vann, dersom dette føres fram til Dulven barnehage beliggende ovenfor den aktuelle tomten. Det vil da gjenstå å legge en ledning om lag 150 m videre fra eksisterende vannkilde. I forbindelse med vegomleggingen ble eksisterende avløpsanlegg ødelagt. Vegvesenet har derfor anlagt et nytt avløpsanlegg til erstatning for det gamle. Både vann- og avløpsforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Vei og atkomst

Eksisterende atkomst er fra Fv 319-Vestsivegen. Denne ble underlagt en ikke ubetydelig opprusting 2013-2014. Eksisterende atkomst ble da forbedret av vegvesenet med en mer rett og mindre bratt påkjøring mot Fv 316. Dette forbedret forholdene og en foreløpig vurdering tilsier at det ikke er nødvendig med ytterligere forbedring, så lenge bruken begrenser seg til en boenhet, selv om forholdene ikke vurderes som optimale. Fv 319 er definert som en vei med mindre streng holdning til avkjørsel i kommuneplanens arealdel. Avkjørselen er regulert inn på gjeldene reguleringsplan for Fv 319 Linlykkja – Vasrud.

Deler av atkomsten blir ved deling liggende på uregulert del av resterende landbrukseiendom. Vei/bruksretten til ny fradelt eiendom må tinglyses.

Planmessige forhold - Natur og kulturgrunnlag - Klimatiske forhold

Fradelingsområdet ligger i LNF 1-3 område i kommuneplanens areal for 2000-2014. Det er ikke foreslått noen endringer i den nye planen som er under rullering, som endrer på dette. Plan og plangrunnlag blir ikke berørt på noen vesentlig måte i negativ grad og etablering av ny boligeiendom istedenfor ren landbruksbebyggelse, vurderes derfor som kurant. Det er i forbindelse med planarbeidet gitt klare politiske signaler om at beboelse i LNF-områder skal søkes styrket, når dette ikke ellers er til ulempe for andre hensyn. Dette vurderes som et slikt tiltak i planmessig sammenheng.

Det aktuelle fradelingsområdet ligger ved inngangen til Skarsmoenområdet fra nord like ovenfor Hovdefossen. Deler av Skarsmoen vurderes fra kommunens side som mindre bra klimatisk ut fra et bosettingsperspektiv, med redusert solgang og periodevis mye frostrøyk fra Lågen om vinteren. Det aktuelle tomteområdet ligger imidlertid sydvendt og har bra solgang. Høyden og værdraget gjør også området mindre utsatt for frostrøyk. Fra kommunens side vurderes stedet derfor som velegnet for beboelse.

Naturressurser, naturgrunnlag, kulturlandskap og kulturminnevern

Gjennomgang av innlands-GIS og Naturbasekart viser ingen forhold tilknyttet naturressurser, naturgrunnlag for øvrig, kulturlandskap og kulturminnevern, som motgår en eventuell dispensasjon og fradeling.

Artsmangfold og vilt

Det er ingen sårbare eller uønskede arter direkte tilknyttet fradelingsområdet eller i umiddelbar nærhet til dette. I noe avstand finnes det både sjeldne arter og uønsket Lupin. Det er også observert villtrekk av hjortevilt ned mot lågen om lag 100 til 150 m unna. I samme område er det også observert spor etter gaupe. Ingen av disse observasjonene vurderes til å ha noen nevneverdig betydning for imøtekommelse av dispensasjonssøknaden.

Bygningsmessige forhold og lokalisering for gbnr 129/3 - Djupdalssetra

Fra gbnr 1-29/3 Stavlien seterløkke søkes det om fradeling av et areal på 1670 m². Stavlien ble i følge grunnboksopplysninger etablert den 11.12.1881. I følge søker er det her et eldhus av enkel standard uten innlagt vann og strøm som ble restaurert på 1990 tallet og en hytte som ble oppført under krigen og som ikke er restaurert eller forandret siden. Det

fantas også i følge søker et fjøs på stedet som var falleferdig og som ble revet i 2005. Utover det så framgår det også av flyfoto fra 2003/2005 et bygg noe utenfor det omsøkte området, som heller ikke eksisterer lenger.

I matrikkelen er bebyggelsen benevnt som et seterhus/sel (bygg nr 140265306) med BRA 67 m² med kulturminnestatus (Hovedsælet SEFRAK 521 6 206), et landbruksbygg/uthus (bygg nr 1402653221 på BRA 31 m² med kulturminnestatus (Fjøs Hovde -SEFRAK 52t 6 208), og ytterligere et seterhus/sel (bygg nr 156630610) med BRA 57 m². Byggene med kulturminnestatus (SEFRAK) er registrert som oppført i lafteverk og med villskifer på taket. Lafteverket på landbruksbygget er nå kledd med låvepanel. Av fotodokumentasjonen fra eiendomstakseringen i 2013 framgår det at seterstua er kledd med tømmermannspanel og med torv på taket. Det er ikke gjennomført noen nærmere gjennomgang av når endringer og fjerning av evt tidligere eksisterende bygg har funnet sted, da dette vurderes å ha mindre betydning for søknaden og dispensasjonsgrunnlaget.

Byggene og fradelingsområdets egnethet som fritidseiendom

Stedet er ikke befart men dokumentasjonen fra eiendomstakseringen viser bebyggelse av enkel standard, dvs uten innlagt vann, avløp og strøm. Det er gjennomført normalt vedlikehold tilpasset byggene, uten at det er gjennomført noen vesentlig oppgradering. Dersom det ikke er tilstede vesentlige mangler innvendig, vil dette være bygg som er lik annen tilsvarende og velfungerende men enkel fritidsbebyggelse, som det finnes svært mange av i Øyer og i hele landet ellers. Eventuell utvidelse av eksisterende bebygd areal, må skje i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. En eventuell dispensasjon forutsetter at det ikke skjer noen vesentlige endringer med den bygningsmessige standarden.

Atkomst skjer enkelt direkte fra Djupdalsvegen som benyttes av nærliggende hytteområder i Grønåsen og seterområdet Roåker som ligger henholdsvis omlag 1,5 km og 2,5 km unna. Dette vil medføre noe gjennomgangstrafikk langs Djupdalsveien, men uten at dette vurderes som noe vesentlig belastende trafikkvolum. Fradelingsområdet ligger i et seterområde med både beitemark og dyrket mark på begge sider. Nærmeste setertun ligger 150 og 200 meter unna. Beliggenheten i et seterområde, vil kunne medføre landbruksmessige aktivitet som periodevis kan oppfattes som sjenerende for fritidseiendommer, i likhet med andre tilsvarende eiendommer i LNF-områder med aktiv landbruksdrift.

Tomtearealet på omlag 1670 m² vurderes som relativt begrenset og normalt for denne typen tomter og har med det en akseptabel størrelse. Omsøkt fradelingsområde vurderes også som gunstig i forhold til avgrensingen med vei på den en siden mot vest og med en til dels svært bratt men ikke farlig skrent på motsatt side. Dette medfører at eventuelle ulemper fra nærliggende landbruksvirksomhet blir begrenset.

Planmessige forhold og presedensmuligheter tilknyttet seterområdet

Fradelingsområdet ligger i LNF 1-3 i et seterområde i kommuneplanens areal for 2000-2014. Dette blir ikke endret ved revidering av plangrunnlaget. Ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan ikke skje uten etter dispensasjon, men mindre endringer kan skje i samsvar med gjeldene plangrunnlag. Det er ikke foreslått noen endringer i den nye

planen som er under rullering, som endrer på dette. Innenfor seterområdet er det tidligere fradelte tre andre fritidseiendommer med fritidsbebyggelse. Etableringen av ytterligere en fritidseiendom i området, vurderes her som mindre vesentlig i planmessig sammenheng.

Djupdalssetra er ingen stor setergrend med mange støler og potensialet for mange nye slike fradelinger er derfor tilsvarende begrenset. En endring av status er likevel ikke uten en viss grad av presedens i en bredere sammenheng. De samfunnsmessige endringene og de økonomiske konsekvensene av å eie bebyggelse som ikke lenger har noen positiv næringsmessig verdi, tilsier imidlertid at en viss grad av aksept for dette er nødvendig, når det ikke går utover drifts- og næringsgrunnlaget for eier på en negativ måte og medfører forringelse av området ellers. Verneverdig bebyggelse og elementer i kulturlandskapet, vil også bli ivaretatt. Alternativet er ofte forfall av denne typen bebyggelse, fordi eier ikke har ressurser eller interesse av å ta vare på bebyggelsen.

Naturressurser, naturgrunnlag, kulturlandskap og kulturminnevern

Seterområdet Djupdalen er vurdert i forbindelse med utført konsekvensvurdering tilknyttet rulleringen av kommuneplanens arealdel. Det vises her til område Djupdalen - Kartblad nr 26 vedlagt her. Det ble ikke avdekket noen forhold av kritisk betydning i konsekvensutredningen, som tilsier at dispensasjon ikke kan gis. Ytterligere gjennomgang i forhold til naturmangfold, kulturminne mv, gjøres derfor ikke her, men ved evt framtidig endring av bygningsmassen må konsekvensene for kultur- og seterlandskap gis egen vurdering

JORDLOVBEHANDLINGEN

Ouden Wasrud og Tone Rui søker fradeling av tunet på Søndre Hovde, gnr 33 bnr 4 og setertunet på gnr 129 bnr 3 på Djupdalssetra. Begge grunneiendommene tilhørende landbrukseiendommen gnr 130 bnr 3 i Øyer kommune. Denne landbrukseiendommen består i dag av:

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate...	Innmarks-bette	Skog, sær høy bonitet	Skog, høy bonitet	Skog, middels boni	Skog, lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygg,... vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☰ 0521-130/3: Jordregister (dekar)															
0521-129/3	1	7.3	7.4	14.4	0	0	0	0.7	0	0	0.2	0	0.4	0	30.3
0521-130/3	14	120.5	3.3	68.3	0	56	69.9	109.4	5.1	6.6	23.8	0	110.8	0	573.7
0521-130/20	1	0	0	0	0	0	39.3	59	0	0	0	0	0	0	98.3
0521-130/95	1	3.8	0	0	0	0	0	0	0	0	2.3	0	0.2	0	6.3
0521-133/4	6	53	0	33.4	0	274	80.9	144.4	12.6	0	2.5	0	39.5	0	640.2
0521-133/10	1	0	0	0	0	20.6	55.5	4.5	11.1	0	0	0	0	0	91.8
0521-140/9	1	27.8	0	0	0	39.6	88.4	4	0	2.7	47.6	0	2.1	0	212.3
0521-140/12	2	0	0	2.2	0	0	0	62.4	0.1	12.2	0	0	0	0	77
0521-140/15	1	36.9	0	0	0	13.3	0	0	0.5	0	0.7	0	0	0	51.3
SUM:	28	249.3	10.7	118.3	0	403.5	334	384.4	29.4	21.5	77.1	0	153	0	1781.2

Ouden Wasrud tok over Søndre Hovde i 1972, og fra ca. 1975 har det vært drevet som en del av Nedre Wasrud, gnr 130 bnr 3. Setra på Djupdalssetra gnr 129 bnr 3 er setra som hørte til Søndre Hovde. Det er flere bolighus på Nedre Wasrud i dag, og det er seter på Musdalssetra og på Djupdalssetra. Søknad om fradeling begrunnes med at det er ønskelig å redusere antall hus på landbrukseiendommen før overdragelse til neste generasjon, samt at det er ønske om at andre barn skal få en eiendom. Når det gjelder Søndre Hovde ønsker Wasrud og Ruis yngste barn å bygge nytt hus der, og flytte til Tretten. I følge søker vil det fortsatt være 14 hus på landbrukseiendommen, dersom den omsøkte delingen godkjennes.

Vurdering etter Jordloven

Søknaden om fradeling begrunnes både med at det er for mange hus knyttet til landbrukseiendommen, og at en annen datter skal overta de fradelte tunene. Den siste begrunnelsen er ikke relevant i jordlovssammenheng, og tillegges ikke vekt.

En fradeling av tun og evt. setertun er vanlig ved bruksrasjonalisering. Da deles tun og setertun fra, og så legges det resterende av landbrukseiendommen til en eller flere andre landbrukseiendommer i drift, for å gi gode drifts- og arronderingsmessige forhold. I dette tilfelle har bruksrasjonaliseringa skjedd for over 40 år siden. Søndre Hovde har blitt drevet som en del av landbrukseiendommen Nedre Wasrud siden ca 1975. Dette blir derfor å se på som en bruksrasjonalisering, der fradelinga kommer sist.

Husene på Søndre Hovde ligger på oversiden av Vestsidevegen. Det vesentligste av fulldyrka jord og innmarksbeite ligger på nedsiden veien. I tilknytning til tunet ligger det et par små fulldyrka jordstykker, som ikke skal inngå i fradelinga. I AR5 er det også avmerka en liten flik mellom Vestsidevegen og gardsvegen som fulldyrka mark. Dette er nå en skråning og forstøtningsmur etter siste ombygginga av Vestsidevegen. Det ansees derfor ikke som nødvendig med omdisponering etter jordloven § 9.

Tunet grenser inntil et beiteområde. Det må påregnes noe støv, lukt og fluer fra beitet i nærheten, og det må påregnes vanlig lukt, støv og støy fra landbruksdriften i området generelt. Det står hus på tunet i dag, selv om det er planen å bygge nytt hus der. Det vurderes ikke som problematisk for landbruket om tunet fradeles. Det er ca 250 m til nærmeste driftsbygning, og dette må vurderes som stor nok avstand til eventuelt gjødselkum eller annen utbygging i forbindelse med driftsbygningen.

Setra til Hovde ligger på Djupdalssetra. Der har det ikke vært seterdrift siden 1960-tallet. Djupdalssetra er preget av setereiendommer, og noen få frittliggende fritidseiendommer. Ved å dele fra seterbebyggelsen, vil det opprettes en ny fritt omsettelig fritidseiendom. Setra til Hovde ligger midt i setergrenda. Bebyggelsen grenser ikke direkte inntil fulldyrka mark, men det er fulldyrka mark rett over veien. Det er beitearealer på flere sider. Det må påregnes drifts- og miljømessige ulemper. Det er få fritidseiendommer inne i setergrenda, og ingen fradelte setertun. Ved fradeling av setertunet vil Djupdalen bli oppstykket som setergrend. Det vil bli liggende en fritt omsettelig fritidseiendom midt mellom dyrka mark og innmarksbeite. Det vil måtte påregnes drifts- og miljømessige ulemper som lukt, støv, støy og flueplager. I AR5 ligger hele setertunet inne som innmarksbeite. Dette stemmer ikke helt, da det skulle vært markert som tunareal. Det ansees derfor ikke som nødvendig med omdisponering etter jordloven § 9.

Presedensvirkningen av fradeling vil åpne opp for å dele fra seter ved bruksrasjonalisering. Dette har vært gjort tidligere også. Det som er spesielt, er at det nesten ikke er fritidsbebyggelse på Djupdalssetra. Det finnes et par i utkanten, men veldig få inne i kjernen av setergrenda.

I forhold til vern av arealressursene, så skal fortsatt arealressursene ligge til landbrukseiendommen Nedre Wasrud. Det blir derfor tilnærmet ingen endring i vern av

arealressursene. Den driftsmessige løsningen påvirkes i liten grad av en fradeling. Deling vil føre til noe drifts- og miljømessige ulemper. Det kan gi noen konflikter mellom en fritt omsettelig bolig- eller fritidseiendom og landbruket med tanke på beitedyr. Dette vektlegges likevel ikke så sterkt at det forhindrer en fradeling. Det er viktig at det sikres adkomst til beiter ved tunet på Søndre Hovde og på Djupdalssetra.

Husene på som søkes fradelt kunne utgjort en ressurs for landbrukseiendommen Nedre Wasrud. Det ville kunne gitt leieinntekter, som et tilskudd til drifta. En forutsetning for dette er at bygningene må vedlikeholdes. Med mange bygninger på garden, vil det kunne skorte på vedlikehold, og dermed er kanskje ikke bygningene den ressursen de kunne vært.

Høringsuttalelser.

Statens vegvesen har ikke merknader til kommunen sin innstilling om fradeling av areal. Det blir bedt om at rett til bruk av atkomstveien fra fv. 319 tinglyses og at brukeren av avkjørselen har ansvar for at frisikten på 4x100 meter og andre krav til avkjørsel er oppfylt til enhver tid.

Oppland Fylkeskommune og kulturarvenheten vil ikke motsette seg en fradeling. Det presiseres det ikke kan gjennomføres noen rivninger eller vesentlige endringer av verneverdige SEFRAK registrerte bygg i henhold til kulturminnelovens § 25 i fradelingsområdene. Det forutsettes at det tas spesielt hensyn til kultur- og seterlandskap ved gjennomføring av tiltak og at slike tilpasses og underordnes kultur- og seterlandskap på best mulig måte.

Fylkesmannen viser til at det er gjennomført en svært grundig administrativ vurdering av saken og at omsøkt deling skjer i forbindelse med et generasjonsskifte, for å lette belastningene med vedlikehold av eksisterende eldre bygningsmasse. Fylkesmannen har med dette ingen vesentlige merknader til at det gis dispensasjon i samsvar med søknaden.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i jordloven § 12 godkjenner planutvalget i Øyer kommune fradeling av gardstun med inntil 3,2 daa og setertun med inntil 1,7 daa, slik det er omsøkt. Delingen ansees som en bruksrasjonalisering.
2. Ut fra en samlet vurdering har planutvalget i Øyer kommune kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon til fradeling, vil være klart større enn ulempene, når dette samtidig betyr ivaretagelse av beboelse i spredtbebygde områder og bedre muligheter for vedlikehold av verneverdig bebyggelse i fradelingsområdene.
3. Med hjemmel i pbl § 19-2 kan det derfor gis dispensasjon til fradeling av tunet med tre påstående bygninger og med et areal på inntil 3200 m² fra gbnr 133/4 matrikkelført som Søndre Hovde i Øyer kommune, med formål omgjøring til boligeiendom. Tilsvarende kan det også gis dispensasjon for fradeling av et areal på inntil 1700 m² med tre påstående bygninger med formål omdisponering til fritidseiendom på gbnr 129/3 matrikkelført som Stavslie Seterløkka.

4. Det settes som vilkår med hjemmel i pbl 19-2 at SEFRAK registrerte bygninger med verneverdi ikke kan rives eller endres vesentlig, før det foreligger samtykke til dette fra kulturarvenheten i Oppland Fylkeskommune. Det vises her særskilt til bygningenes status og forutsetninger for å kunne endre den bygningsmessige statusen på slike, samt endringer av kultur og seterlandskap ved evt. bygningsmessige utvidelser, gitt i høringsuttalelse fra Oppland Fylkeskommune v/Kulturarvenheten. Rett til bruk av atkomstveien fra fv. 319 må tinglyses, samt at bruker/eier av avkjørselen har ansvar for at frisikten på 4x100 meter og andre krav til avkjørsel er oppfylt til enhver tid.
5. Etableringen av nye eiendommer finner sted i spredt LNF 1-3 og LNF 2-områder i kommuneplanens arealdel. Denne statusen endres ikke, men utbygging kan finne sted iht gjeldene planbestemmelser for spredt bolig og fritidsbebyggelsene, så lenge dette ikke kommer i strid med vilkår gitt i pkt 3 og 4.
6. Gjennomføringen av fradelingene og bruksendringer av bygninger finner sted administrativt i egne saker. Det forutsettes at omsøkte fradelinger gjennomføres innen 3 år, dersom den gitte tillatelsen ikke skal bortfalle.

Ådne Bakke
Rådmann

Tor Falck
Seniorrådgiver

UTBYGGINGSAVTALE FOR DETALJREGULERING - PLANID 201507 - HAUGAN VEST

Saksbehandler:	Anita Lerfald Vedum	Arkiv: REGPL 201507
Arkivsaksnr.:	15/2248	

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
36/17	Planutvalget	09.05.2017

Vedlegg:

Utbyggingsavtale for Haugan Vest, UBA 201507 Haugan vest, FRE 1-7, datert 6.12.2016.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Første gangs behandling av saken (PU -66/16)
2. Utbyggingsprogrammet for KDP Øyer sør, vedtatt 25.8.2008.
3. Vedtatt reguleringsplanen for Haugan Vest

Sammendrag:

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 utbyggingsavtale for Haugan Vest, datert 6.12.2016.

Saksutredning:

Utbyggingsavtalen ble behandlet i planutvalget 6.12.2016 i sak 66/16. Siden avtalen, som omhandler at utbygger bekoster tiltak utenfor planområdet som er nødvendig for utbyggingen, bygger på kompetansen i plan- og bygningsloven § 17-4 ble forslaget til avtale lagt ut til offentlig ettersyn.

Høringspapirene for utbyggingsavtalene ble sendt ut 19.1.2017 og samtidig annonsert i Lillehammer Byavis. Det ble satt frist for å komme med uttalelse til avtaleforslagene innen 19.2.2017.

Det kom ikke inn merknader til utbyggingsavtalen som var lagt ut til offentlig ettersyn.

I høringsperioden kom det inn 2 henvendelser. Disse henvendelsene omhandlet imidlertid forhold knyttet til prosessen før reguleringsplanvedtaket og eventuell klagerett på dette vedtaket. Disse henvendelsene er ikke vurdert i denne saken. Til orientering ble reguleringsplanvedtaket ikke påklaget etter dialog med utbygger, grunneier og naboene som påberopte seg klagerett.

Vurdering:

Det kom ingen merknader vedrørende utbyggingsavtalen under høringsperioden. Utbyggingsavtalen er lik de øvrige avtalene som er inngått med utbyggere på Haugan.

På grunnlag av gjennomført prosess med offentlig ettersyn, legger rådmannen forslag til utbyggingsavtale for gjennomføringen av reguleringsplanen for Haugan Vest frem for sluttbehandling i kommunestyret, slik den har ligget ute til offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til innstilling:

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 utbyggingsavtalen for Haugan Vest, datert 6.12.2016.

Ådne Bakke
Rådmann

Anita Lurfald Vedum

REFERATER - 09.05.2017

Saksbehandler: Laila Odden
Arkivsaksnr.: 17/1053

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
37/17 Planutvalget

Møtedato
09.05.2017

Vedlegg:

- Brev fra Fylkesmannen i Oppland datert 05.04.2017: *Vedtak i klagesak – Oppføring av fritidsbolig gnr 26/182 i Øyer kommune – klager Odd Arne Kruke v/advokatfirmaet Thallaug ANS*
- Brev fra Miljødirektoratet datert 25.04.2017: *Tillatelse til skadefelling på en ulv – Ringsaker kommune*
- Årsmelding og regnskap Øyer fjellstyre

Rådmannens forslag til vedtak:

Referatene tas til underretning.

Ådne Bakke
Rådmann

Laila Odden