



Fylkesmannen i Oppland
Oppland fylkeskommune

Saksbehandler: Anita Lerfald Vedum Dir.tlf: 61268163

Saksnr.: 15/2268-23

Arkivkode: GBNR 144/020

Deres ref:

Dato: 8.11.2017

SPØRSMÅL OM Å FRAVIKE VILKÅR I VEDTAK - GBNR 144/1 - FRADELING AV TOMT TIL EKSISTERENDE HYTTE

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 16.08.2016 - 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 sammenføring 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 delingssamtykket.

I etterkant har tomten blitt fradelt som omsøkt og overskjøtet 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 tomta 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 bebygge 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 bebygge 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 bebygges 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 sammenbygningen 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.

For å kunne fremme dette for planutvalget ønsker administrasjonen å «høre» regionale myndigheters syn på det endrede vedtaket.

Øyer kommune 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.

Vi ber om uttalelse i saken innen 1.12.2017.

Med hilsen

Anita Lerfald Vedum
Arealplanlegger