



Saksframlegg

Utval	Møtedato	Utvalsak
Plan- og miljøutvalet		

127/8 - søknad om dispensasjon til frådelling og sal av utleigehytte

Vedlegg

- 1 127/8 - Søknad om frådelling og salg av utleigehytte
- 2 kart

Dokument i saka

Kommuneplanens arealdel

Bakgrunn

Grunneigar på 127/8 Steinstad søker om å skilje frå og bruksendre ei utleigehytte og selje denne til fritidsbruk. Det er ynskjeleg med ei tomt på omlag 650 kvadrat.

Grunneigar grunngjev søknaden med at det ikkje er overkommeleg å drive vedlikehald og forvaltning av ei utleigehytte og ynskjer å selje denne slik at ho kan få naboar.

Området ligg innanfor LNF-område i kommuneplanens arealdel. Ei frådelling til fritidsføremål er ikkje i tråd med føringane og må handsamast som ein dispensasjon etter plan og bygningslova § 19-2. I høve denne paragraften er det særleg to punkt som ein må vurdere.

Det er:

1. *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.*
2. *Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene*

I tillegg må søknaden vurderast etter jordlova § 12.

Det må gjevast løyve etter både lovverk for å kunne gjennomføre tiltaket.

Vurdering etter plan og byningslova:

Kommunen har i nokre tilfeller gjev dispensasjon til frådeling og bruksendring av gamle utleiehytter som har «gjort sitt» i samband med utleige. Dei kan vere gamle, modne for større renovering eller modernisering osb. I tillegg ligg dei gjerne adskilt frå gårdstun og dyrka mark.

Kommuneplanens arealdel regulerar kva som er tillatt i LNF-områder. Pkt 4 i føresegnene seier at det ikkje er tillete med andre tiltak enn det som er knytt til stadbunden næring. Ved søknad om dispensasjon til frådeling og bruksendring av utleiehytter skal ein vurdere søknaden opp mot pkt 4.2.1 i kommuneplanens arealdel.

Denne seier fylgjande: *Tiltaket skal ikkje vere i konflikt med arealbruksinteresser knytt til landbruk, naturvern, landskap, vassdrag, kulturminnevern og friluftsliv.*

I tillegg til punkt 4.2.1, skal ein vurdere søknaden opp mot punkt 4.2.2 om lokalisering:

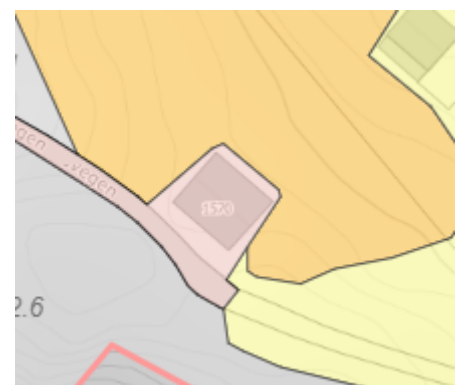
- *Hytter og tilkomstvegar skal ikkje leggjast i konflikt med gardstun eller driftsvegar.*
- *Hytter skal ikkje leggjast nærare dyrka mark og landbruksbygg enn 50 m.*
- *Viktig kulturlandskap skal takast omsyn til.*

Det ligg 3 eldre utleiehytter i denne delen av eigedomen. Ein kan argumentere for at å skilje frå 1 av dei 3 ikkje nødvendigvis treng å føre til store negative konsekvensar for eigedomen på kort sikt. Hyttene er gamle og har kanskje gjort nytten sin som utleiehytter. Ein ser likevel at dei vil kunne utgjere ein god ressurs for evt nye eigarar av garden i framtida. Konflikten med nærleiken til den dyrka marka er svært uheldig og avgjerande for at kommunedirektøren vel å innstille negativt på søknaden om frådeling og bruksendring.

Frådeling av utleiehytta kjem i konflikt med fleire av punkta som søknaden skal vurderast opp imot. Utleiehytta har tilkomst via gardsveg og forbi gardstun. Den ligg på, og i nær tilknytning til, dyrka mark. Areal kring hytta er merkt som fulldyrka i gardskartet til Nibio (figur 2). Når søknaden klart kjem i konflikt med opptil fleire av føremåla i planen, vil ikkje fyrste punkt i pbl § 19-2 vere oppfylt. Sidan bae punkt må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon, treng ein ikkje gå vidare å vurdere det andre punktet i dette tilfellet.



Figur 1.



figur 2.

Vurdering etter jordlova

Kommunen kan etter jordlova § 12, 3 ledd gje løyve til frådeling av landbrukseigedom 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.

Det er vanskeleg å argumentere for at frådeling av ei utleigehytte som ligg i nær tilknytning til tun og direkte inntil fulldyrka mark vil gje ei driftsmessig god løysing eller er tenleg for landbruket. Vi ser det som uheldig at eigar mister kontrollen og eigedomsrett over ei hytte som ligg slik til. Det er stadig meir attraktivt å nytte airbnb og andre måtar å leige ut hytter på. Sjølv om noverande eigar ikkje har anledning eller lyst til å drive utleige, så vil det vere ein betre løysing for framtidige eigarar at utleigehytta høyrer til garden, slik at gard-eigar styrer bruken av arealet, samstundes som det kan generere ei inntekt.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

1. I samsvar med plan og bygningslova § 19-2 blir det gjeve avslag om dispensasjon til å skilje frå og bruksendre utleigehytte slik det er søkt om.
2. I samsvar med jordlova § 12 vert det gjev avslag på søknad om å skilje frå utleigehytta.