



Saksframlegg

Utval	Møtedato	Utvalsak
Plan- og miljøutvalet		

153/2 - Søknad om frådelling av to utleiehytter - Nedre Mo, Rauland

Dokument i saka

Kommunedelplan for Rauland

Bakgrunn

Åsne Svalastog har fått konsesjon på garden 153/2 Nedre Mo på Rauland. Egedomen er kaupt som tilleggsareal til 152/2 Bøen. Tunet på Nedre Mo er skilt i frå i eige vedtak (63/25) og skal seljast. Det vert no søkt om å skilje frå og bruksendre to gamle utleiehytter som ligg på garden, for mogleg sal som fritidsbustadar. Utleiehyttene ligg innanfor Kommunedelplan for Rauland og området er sett av til LNF-føremål. Søknaden er ikkje i tråd med overordna føringar på staden og må difor handsamast som ein dispensasjon etter plan og bygningslova § 19-2. Søknaden treng og løyve etter jordlova.

Hyttene vart søkt om å bygge som utleiehytter i 1978, som eit inntektsgrunnlag til dåverande eigar. Hyttene ligg på ein skogteig, for seg sjølv med eigen tilkomst frå Øyfjellvegen.

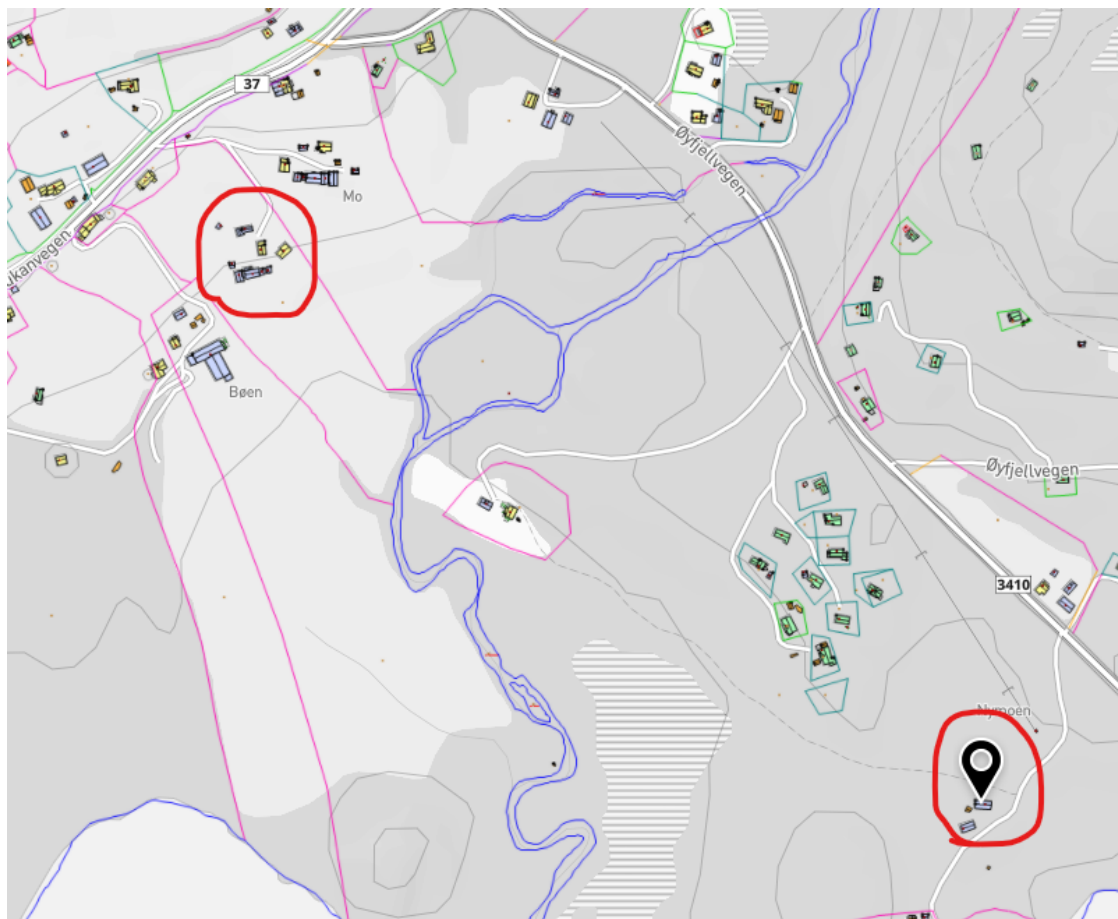
Svalastog har kaupt Nedre Mo som tilleggsareal til Bøen for å styrkje drifta si med beite, skog og dyrka mark. Det er ikkje kapasitet eller ynskje om å drive med turisme og utleie av hytter. Hyttene er gamle og treng renovering for å vere attraktive å leige ut.

Vurdering etter plan og bygningslova

Det er søkt om å skilje frå to eldre utleiehytter, bygd i 1978, frå eige 153/2. Søknaden er ikkje i tråd med planane på staden og må handsamast som ein dispensasjon. Søknaden skal vurderast opp mot kriteri i § 19-2 i plan og bygningslova, og punkt 4.2.1 i kommuneplanens arealdel. Denne seier at tiltaket *ikkje skal vere i konflikt med arealbruksinteresser knytt til landbruk, naturvern, landskap, vassdrag, kulturminnevern og friluftsliv*.

Ei utleiehytte vert rekna som ei ressurs på garden i form av utleieinntekter og næringsgrunnlag. Hyttene er gamle og har vore i utleie i mange år. Ved å skilje frå utleiehyttene til vanleg fritidsbruk, mistar garden ein ressurs, når det er sagt- så er hyttene gamle og har behov for fornying for å vere attraktive for utleie. Det er og slik at det er ikkje

noverande eigar av 153/2 som har søkt om å etablere utleigehyttene og såleis har hatt eit ynskje om å drive den type verksemd. 153/2 er kaupt for å styrkje drifta på Bøen med naudsynt areal til gardsdrifta og ynskjer å ha fokus på å utvikle denne verksemda.



Utleigehyttene ligg langt frå gardstunet, på ein skogkledd teig med eigen tilkomst. Frådelinga vil difor ikkje koma i konflikt med gardstun eller dyrka mark. Kommunen har hatt ein praksis med å godkjenne frådeling av eldre utleigehytter som har gjort nytta si i mange år, særleg ved generasjonsskifte på garden. Kommunedirektøren meiner difor det er rett å innstille positivt på søknaden. Dersom det vert gjeve løyve til frådeling vert det sett som føresetnad at det vert sikra rett til veg, vatn og avlaup, jf plan og bygningslova § 27-1, 27-2 og 27-4.

Vurdering etter jordlova

Søknaden gjeld frådeling frå landbrukseigedomen gnr. 153/2. 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. Hyttene blei bygd utover på slutten av 1970-talet – med truleg god standard i høve til kravet i dei tider, på

bakgrunn av at utleigehyttene skulle gje inntekter til garden ved sida av. Etter over 50 år vil ein tru at hyttene treng omfattande renovering og oppgradering til det som er standard i dag. Samstundes har marknaden endra seg, og mange ønskjer i dag nærleik til skisenter og oppkøyrt løyper. Ut frå vurderinga over, standard på hytta, samt storleik eller lokalisering på eigedomen kan me ikkje sjå at frådeling vil gje negative konsekvensar for arealressursane, eller omsynet til driftsmessig god løysing på garden. Den omsøkte tomte ligg og eit godt stykke vekk frå tun og jordbruksareal, slik at kommunedirektøren heller ikkje kan sjå at frådelinga eller tilkomst kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området – og kan såleis tilrå å gje løyve etter jordlova § 12, 3 ledd

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon til å skilje frå utleigehytta med tomt på eigedom 84/3 slik det er søkt om. Utleigehytta får ny status som fritidshytte jf pbl § 20-1 d).

- Det vert sett som føresetnad at det vert sikra rett til veg, vatn og avlaup, jf plan og bygningslova § 27-1, 27-2 og 27-4.

I medhald av jordlova § 12, 3 ledd blir det gjeve løyve til å dele i frå omsøkt tomter med hytter.