

Mottaker
Berent Friele
Eivindplassvegen 87
3580 GEILO
Norge

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	18/04549-4	06.12.2018	Utvalg for plan og utvikling

85/1/0/0 Fradeling av bebygd parsell "Soria Moria" - dispensasjon plan- og bygningslov - jordlovsbehandling

Saksopplysninger:

Det søkes om fradeling av en parsell på 2676 m² fra gnr 85 bnr 1, med to påstående bygninger for opphold og frittstående platting /utescene. Dette utgjør den del av eiendommen som tidligere eier kalte «Soria Moria», og som ligger i utmark på nordre teig sør for Leirtjødn.

Bygningene på parsellen er oppført i hhv 1991 og 2003 etter særlig tillatelse til utleie i forbindelse med kursvirksomhet knyttet til Eivindsplass, slik det var da Karsten Isachsen eide og drev eiendommen. Det er nødvendige oppholdsrom, kjøkken og bad i begge. Etter at Isachsen avsluttet sin virksomhet og solgte eiendommen i 2016, har disse vært utleid. I søknad om fradeling vises det til at leieavtalen er oppsagt før tiden, og at det har vist seg å være vanskelig å få leid ut på nytt, fordi utleiemarkedet har endret seg. Det er heller ikke aktuelt å fortsette noen kursvirksomhet som tidligere. Kopi av siste leieavtale er sendt inn i etterkant av søknaden. Det har vært en betydelig leieinntekt.

I søknaden listes det opp hvorfor søker mener at det kan gis dispensasjon /tillatelse til fradeling. Det vises også til at det er bedre marked for å selge bygningene som fritidsboliger enn å leie dem ut. Inntektene fra salg er opplyst å skulle brukes til restaurering av øvrige bygninger på Eivindsplass.

Det er adkomst via privat vei over Eivindsplass, og ved fradeling vil veirett tinglyses som heftelse på gnr 85 bnr 1. Det er biloppstillingsplass på eiendommen, vann fra privat brønn og godkjent separat avløpsanlegg fra 1991.

Landbrukseiendommen 85 bnr 1 er før fradeling på 1053 da, hvorav 5 da fulldyrka jord, 9 da overflatedyrka jord, 8 da innmarksbeite og 97 da produktiv skog. Det er ikke selvstendig

landbruksdrift, men jordbruksarealet blir leid ut til aktiv gårdbruker i området. Parsellen som er søkt fradelt ligger et stykke ovenfor tun og driftssenter, og det er ikke dyrka jord eller produktiv skog på den. Arealet er ikke vist som dyrkbar jord.

Søknaden er rettmessig nabovarslet og det er ikke kommet inn merknader.

Forhold til overordnet plan:

Parsellen ligger på en del av gnr 85 bnr 1 som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ordinært landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).

Miljøkonsekvenser:

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8- 12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Kommunen har søkt i gårdskart fra NIBIO /Askeladden.

Det er ikke registrert særlige natur - og miljøverdier eller kulturminner. Det er heller ikke sannsynlig at det er særlige verdier på den aktuelle parsellen.

Søkers argument for dispensasjon fra tomtestørrelse:

Arealet som søkes fradelt har 2 frittliggende bygninger i den nordre enden av Eivindsplassevegen og utgjør 2.676 kvm.

Samlet BYA for de to hyttene er 235 kvm - idet omsøkte areal for fradeling utgjør 2.676 kvm er utnyttelsesgraden for det omsøkte areal for fradeling: 8,8%.

Den åpne, frie og samtidig «avsidesliggende» beliggenheten til Soria Moria, de 2 bygningenes plassering i forhold til hverandre samt brukers private nytteverdi av stedets egenart, tilsier det naturlig at denne søknad gjelder fradeling til ett areal og ikke 2 adskilte areal for hver av hyttene.

Vurdering plan- og bygningslov:

Eiendommen kan fradeles til uendra bruk dersom bruken ble lovlig etablert før gjeldende plan ble vedtatt og at bruken ikke har opphørt i lengre tid. I forhold til opplysningen i saken anses dette som oppfylt.

Ved spørsmål om det er bruksendring å fradele en tidligere utleiehytte til fritidsformål, støtter administrasjonen seg på uttale fra Fylkesmannen i Buskerud datert 26.11.09: *Fylkesmannen legger etter dette til grunn at en utleiehytte som ikke er ledd i en virksomhet av større omfang anses som fritidsbebyggelse i plansammenheng og dermed ikke krever noen bruksendring ved overgang til privat hytte.*

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Kommunen må ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken. Videre må en eventuell dispensasjon kunne

begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens.

Vurdering jordlov:

Bygningene er oppført med tanke på utleie i forbindelse med kursvirksomhet på Eivinds plass. Det er dokumentert at leieforholdet er oppsagt, og sannsynliggjort at utleiemarkedet har endret seg, slik at det er vanskelig å få leid ut lenger. Selv om det er tale om inntekt av en viss størrelse, er det trolig vanskelig å få leid ut på samme betingelser, hvis utleie da er mulig.

I jordlova § 12 står det m.a.:

«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.»

... tenleg og variert bruksstruktur i landbruket ...
Fradelinga forandrer ikke på slike forhold.

... omsynet til vern av arealressursane ...
Omsøkte areal består ikke av jord- eller skogbruksareal, heller ikke dyrkbar jord, og svekker ikke arealressursene i vesentlig omfang.

... driftsmessig god løysing ...
Omsøkte areal består av eksisterende bygninger, og ligger et stykke unna tun, driftssenter, dyrka jord og innmarksbeiter på gnr 85 bnr 1.

... drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området ...
Se punktet ovenfor. Fradeling vil derfor trolig ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Begrunnelse med at en ønsker å dele fra bygningene som fritidsboliger og selge dem for å skaffe inntekt til restaurering av øvrige bygninger på gnr 85 bnr 1, kan ikke vektlegges fordi dette er rent privatøkonomiske vurderinger. Ved søknad om deling skal ikke private hensyn vektlegges, ettersom det bare er de forhold loven omfatter som skal vurderes.

Etter en samlet vurdering finner en at dette er fradeling til uendra bruk, også dersom bygningene skal selges /brukes som fritidsboliger og at tillatelse til fradeling kan gis etter jordlova § 12. Det er ikke nødvendig med tillatelse etter § 9.

Vedtak med hjemmel i Plan - og bygningsloven 19-2:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra bestemmelsene § 3.1 og § 1.7 i kommuneplanens arealdel, for fradeling av bebygd areal.

Eiendommen kan fradeles til uendra bruk dersom bruken ble lovlig etablert før gjeldende plan ble vedtatt og at bruken ikke har opphørt i lengre tid. I forhold til opplysningen i saken anses dette som oppfylt.

Vedtak med hjemmel i Plan - og bygningsloven 20-1:

Plan og bygningsmyndigheten godkjenner fradeling av en parsell på 2 676 m² med påstående bygninger fra gnr 85 bnr 1, til uendra bruk. Fradelingen godkjennes i henhold til kart datert 21.09.2018.

Vedtak med hjemmel i Jordloven § 12:

Jordlovsmyndigheten godkjenner fradeling av en parsell på 2 676 m² med påstående bygninger fra gnr 85 bnr 1, til uendra bruk. Fradelingen godkjennes i henhold til kart datert 21.09.2018.

Med hilsen

Trond B. Augunet
Leder plan og utvikling

Liv A. Lunder
Byggesaksbehandler

Håvard Holeplass
Fagkonsulent

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Dette vedtaket kan i h.h.t. Forvaltningslovens § 28 påklages. Eventuell klage skal være skriftlig, stiles til Fylkesmannen og sendes kommunen innen tre uker fra dato for mottatt vedtak.

Saken blir oversendt oppmålingsavd. som kaller inn til oppmålingsforretning.

Vedlegg: Kartutsnitt