

Sak 04.16	Ark 361.3	Saksbeh.: OOps
Høring: søknad om feste av boligtomt.		

Saksdokumenter vedlagt:

- Brev fra Statskog SF datert 03.02.16, med vedlegg (*utsendt 03.02.16*)

Bakgrunn:

Statskog SF ber om uttalelse i sak om godkjenning av festetomt, samt spørsmål om størrelse på eventuell tomt. Saken er sendt Engerdal fjellstyre for uttalelse etter §12 i Fjelloven. Fjellovas §12 omhandler grunn disponering og sier at slike bare kan skje dersom det «*ikkje medfører skade for nokon som har bruksrett, og under omsyn til prinsippa for naturvern*». Saken er også sendt Elgå Reinbeitedistrikt.

Elisabeth Lillebo og Tor Michael Ingelsrudøyen søker Statskog SF om festeavtale på boligtomt beliggende nord for f.v. 218 og vest for Lillebo Stadion. Området er i Kommuneplanens arealdel regulert til spredt boligbygging med inntill 7 tomter. Søknaden skisserer en tomtestørrelse på ca 4 daa.

Administrasjonens vurdering:

Fjellstyret har behandlet saker av lignede karakter, bl.a. i **sak 35.15** der det ble søkt om boligtomt i et område som var regulert til boligformål. Fjellstyret hadde i **sak 34.15** en prinsipiell gjennomgang av spørsmålet om salg av statsallmenningsgrunn (Fjellovens §13). I denne saken ble det beskrevet en praksis fjellstyret har fulgt i ulike saker vedr salg av statsallmenningsgrunn. I forhold til boligbygging har fjellstyret vært skeptisk til salg av boligtomter større enn 2 daa. Det er relevant at samme holdningen kan overføres til festede tomter, at en i utgangspunktet godkjenner tomter til boligformål inntill 2 daa.

I forhold til planstatus dreier dette seg om et såkalt SB-området (spredt boligbygging). Det kan tenkes at en i disse områdene kan være mer liberal i forhold til tomtestørrelse enn i rene boligområder. Nå har ikke søker i dette tilfellet oppgitt noen spesielle årsaker til ønsket om en tomt på 4 daa. Derfor vil en tomt på 2 daa godt og vel dekke de behov som skisseres i søknaden. Men det er relevant å nevne at det i visse tilfeller har blitt godkjent tomter som er større enn 2 daa, når behovet har vært grunnlagt.

Når det gjelder vilthensyn så er det ikke registrert at området er spesielt verdifullt i forhold til dette. Området ligger rett ved fylkesvegen og er markert i kommuneplanens arealdel som et område som kan benyttes for boligformål. I området er det en del rådyr, særlig vinterstid, og en noe elg. Dette delvis for at de benytter jorder for beite. Tiltaket berører ikke vassdragsnære kantsoner e.l som kan være interessante i forhold til viltet.

For friluftslivet sin del bedømmer administrasjonen at tiltaket er ganske nøytralt hva gjelder fordeler og ulemper. Nærområdet kan være interessant for kortere turer, uten at administrasjonen har dokumentert dette.

Det er heller ikke forhold knyttet til landbruksinteressene som kan komme i konflikt med tiltaket så langt administrasjonen kjenner til. Fjellstyret har ikke registrert noen interesse for tilleggsjord i området og det er ikke registrert at akkurat dette området egner seg framfor andre. Etterspørselen etter tilleggsjord i distriktet har ikke vært stort de senere åra. Det er som administrasjonen bedømmer det, heller ikke sannsynlig at etterspørselen etter slik vil øke i betydelig omfang de kommende åra. Området er i dagens kommuneplan utpekt som areal til boligformål, så forholdet til landbruksinteressene er mindre relevant.

Administrasjonen mener at det er positivt når noen har lyst og mulighet til å bygge seg en bolig på allmenningen. Søker er eier til en landbrukseiendom i samme grend, men dette vurderes ikke å påvirke søknaden. Når i tillegg kommuneplanens formål med området sammenfaller med søknaden, vil administrasjonens anbefaling til fjellstyret være å stille seg positiv til tiltaket.

I og med at det her er snakk om feste og ikke salg, er vurderinger i forhold til § 13 i fjellova ikke relevant. Derimot kan spørsmålet om salg bli aktuelt på et senere tidspunkt. Administrasjonen gjør derfor den bedømmingen at fjellstyret bør stille seg positivt til at det opprettes festekontrakt på inntil 2 daa for det omsøkte tiltaket. Hvis søker i nær framtid ønsker å kjøpe tomtearealet, har administrasjonen også innstilt på at det kan godkjennes nå.

Administrasjonens forslag til uttalelse:

Fjellstyret har vurdert søknaden spesielt i forhold til landbrukets behov, vilthensyn og friluftslivet i området, jfr §12 i Fjellogen. Man har ikke funnet tungtveiende grunner som tilsier avslag i forhold til dette. Under forutsetning av at grunneier og kommunale myndigheter gir sin godkjenning til boligbygging på det omsøkte areal, kan fjellstyret for sin del godkjenne at det tillates boligbygging her.

Når alle tillatelser til byggeprosjektet er i orden, kan fjellstyre for sin del godkjenne at opprettes festekontrakt for et areal på inntil 2 daa som boligtomt. Om søker innen en 5-årsperiode ønsker å kjøpe dette arealet, har ikke fjellstyret noen innvendinger til dette.