

Gro Lavold

Høievegen 827
5563 Førresfjorden

Vår ref 2021/6761-9 Deres ref Dato 05.09.2022 Delegert til Utvalg for plan og utvikling delegert Delegert saksnr. 727/22

42/84 - Dispensasjon frå plankrav for bygging av hytte i LNF-SF område. Rammeløyve for hytte og tilkomstveg. Strandavatnet

Byggeplass: Matrikelnummer 42/84

Tiltakshaver: Harald Hognerud **Adresse:** Hovsvegen 158/ 3577 Hovet
Søker: Gro Lavold **Adresse:** Høievegen 827/ 5563 FØRRESFJORDEN
Tiltakstype / 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning og anlegg/ Nytt bygg –
Tiltaksart: Fritidsformål over 50 m² og veg

Søknad motteke: 14.1.2022/ 14.6.2022			
Grad av utnytting	Matrikelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
186 m ² BYA	Hytte: 48 m ²	Hytte: 57 m ²	Hytte: 66 m ² Utomhus parkering: 36 m ²

VEDTAK:

1.

Med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå krav om utarbeiding av reguleringsplan i pkt. 3.3 i arealdelen av kommuneplanen, for oppføring av hytte på ubygd fritidseigedom 42/84 og opparbeiding av tilkomstveg til denne eigedomen med ein plassering, storleik og utføring slik det er søkt om rammeløyve for.

Grunngjevinga er at eigedomen er oppretta og ligg i LNF-SF7 området i arealdelen av kommuneplanen, der det i planperioden kan oppførast inntil 10 nye hytter. Ei ny hytte vil ikkje overskride dette talet. Tiltaka kjem ikkje i vesentleg strid med omsyna som skal takast ved utbygging, og det er ikkje funne at den avklaringa som blir gjort ved dispensasjonshandsaminga for ei enkelthytte fører til avgjerande manglar i høve til den avklaringa som må gjerast ved utarbeiding av ein reguleringsplan. Ein dispensasjon vil dermed ikkje vesentleg setje til sides føremålet med denne føresegna.

Dette, saman med dei personlege fordelane, er vurdert til å vera fullnøyande til at det andre vilkåret for å kunne gje dispensasjon er til stades. Det er da lagt vekt på at tiltaka vurderast til å ikkje ha nokon innverknad på bruken av området til friluftsliv, ligg i område med tett bjørkeskog, nære Fv.50 og nære andre hytter.

Om ikkje tiltaket det er gjeve dispensasjon for er igangsatt innan 3 år fell dispensasjonsvedtaket bort.

2.

Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 blir søknaden om rammeløyve for bygging av veg til eigedomen 42/84 og oppføring av hytte på denne eigedomen godkjent på fylgjende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen verksemd dukkar opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stogkast og kulturavdelinga i fylkeskommunen varslast. Jf. kulturminneloven § 8.2.
2. Det må opparbeidast felles avkøyring til Fv.50 saman med eigedomen 42/51, som får ei utforming og plassering i samsvar med krav satt av vegmynde i brev frå Viken fylkeskommune dagsett 12.11.21 med ref. 643842/2021-2021/57423.
3. Løyvet fell bort om arbeidet ikkje er satt i gang innan 3 år. Det samme gjeld om arbeidet stansar i lenger tid enn 2 år. Jf. plan- og bygningslovas (pbl.) § 21-9.
4. Bygningsavfall skal leverast til godkjent mottak.
5. Før arbeidet med tiltaket kan starte må det sendast inn søknad im igangsettingsløyve.

Erklæring av ansvarsretter:
Ansvarlig søker er ansvarleg for at tiltaket er dekt med ansvarsrettar for SØK, PRO, UTF og eventuelt KONT. Jf. pbl. § 23-4. Ansvarleg søker skal syte for at kommunen til kvar tid har den oppdaterte gjennomføringsplanen, se til at alle ansvarsområder er dekt og at endringar, manglar og opphør av ansvarsretter meldast til kommunen. Jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.

Jf. § 23-3 i pbl. kan kommunen frata føretak ansvarsrett. Ansvarsrett fell bort ved vedtak om ferdigattest, men kommunen kan gje pålegg om retting eller utbedring innan fem år etter at det er gjeve ferdigattest.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkelova § 25 1. ledd.

Saksopplysingar:

Eigedomen 42/84 er ein ubyggd fritidseigedom oppretta 3.12.1959. Det er for eigedomen send inn søknad om rammeløyve for oppføring av hytte utan innlagt vatn og bygging av tilkomstveg. Hytta skal oppførast med eit bygd areal på 66 m² og med ei mønehøgde på om lag 4,5 meter. Eigedomen ligg i LNF område for spreidd fritidsbygg i arealdelen av kommuneplanen. (LNF-SF7). Utbygging i området er regulert av planføresegn 3.3, der det kjem fram at i område LNF-SF7 er opna for at det etter regulerinsplan kan byggast inntil 10 nye hytter i planperioden. Ved utarbeiding av planen må takast omsyn til «kultur-, landskaps-, natur-, vilt- og friluftssinteresser». Det er søkt om dispensasjon frå plankravet.

I dispensasjonssøknaden blir det vist til at egedomen vart oppretta saman med 6-7 andre tomtar, der dei andre tomtene er blitt bygd på med hytter. Egedomen har rettar til å bygge veg og ha brønn på naboegedom, og det er nyleg – på vilkår – gjeve avkøyringsløyve til Fv.50. Dette fører til etablering av ny og tryggare avkøyring til Fv. 50 saman med egedomen 42/51. Det blir og etablert parkeringsplass nærare fylkesvegen, som sikrar parkering gjennom heile året. I 2001 vart det og gjeve dispensasjon frå arealdelen av kommuneplanen som gjaldt da. Dispensasjon vart gjeve for bygging av ei hytte på maksimalt 120 m² T-BRA, mønehøgde under 5,5 meter og vegger og tak i mørke naturfarger. Det vart ikkje noko av bygging av denne hytta, men søknaden om rammeløyve som no er sendt inn for oppføring av hytte er i samsvar med vilkår i dispensasjonsvedtaket frå 2001. Det er fleire hytter i nærområdet, og tomtas plassering og bjørkeskogen i området gjer at tiltaka blir lite synleg for omgjevadene. Skjeringar og fyllingar vil bli sådd til.

-

Det vart bede om fråsegn til søknaden frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune og Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell.

Statsforvalteren viser i si fråsegn ved brev av 1.7.2022 til at området i dag er «*prega av ein del spreidde fritidsbusetnader. Det vil ikkje vere ynskjeleg at det blir etablert særleg mange fleire hytter i dette området med omtanke til ålmenne interesser til landskaps- og naturverdiar. Vi føreset at kommunen ser hen til at tillatne maks tal på 10 nye hytter for området ikkje overskridast. Vi viser til betydninga av kommuneplan som eit viktig styringsverktøy.*»

Området ligg i randsone for villrein og det blir bede om tiltaket blir vurdert opp mot denne sona. Vidare blir det vist til omsyna som må takast i høve til eit tiltaks påvernad på landskap, natur og friluftsliv. «*Ny busetnad må givast ei god estetisk utforming, både som enkeltbygg og i forhold til omkringliggende busetnad og landskap.*» Det må sjåast til at tiltaket ikkje kjem innafor byggeforbodssone mot vassdrag, og at tomte er trygg å bygge på med omsyn til fare for skred.

Statsforvaltaren meiner at «*tiltaket slik det er søkt om kan vere uheldige av omsyn til ålmenne interesser for landskaps- og naturverdiar. Ein eventuell dispensasjon må grunngjevast nøye ut frå konkrete tilhøve i den aktuelle saka. Vi ber om å bli haldne orienterte om den vidare behandlinga av saka og få oversendt det endelege vedtaket.*»

Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell viser i brev av 4.8.2022 til at randsoneområda er særleg nytta som vinterbeite. Slik bruk treng ikkje ver årleg, men det er sær viktig at reinen har tilgang til slike område når det er trong til det. Hytta som det blir søkt om dispensasjon for å bygge er innafor «kvoten» på 10 hytter som arealdelen av kommuneplanen opnar for kan byggast i område LNF-SF7, og vil ikkje utgjere nokon stor skilnad på om villreinen nyttar nærliggande område til beite. Ei fortetting av hytter i eit nærområde til villreinen vil likevel føre til auka ferdsle, som i sum kan føre til negative verknader for villreinen.

På bakgrunn av forhistoria i denne saka og at ein dispensasjon ikkje fører til ei auke av tal på hytter i dette området enn det kommuneplanen opnar for vil villreinnemnda ikkje gå imot søknaden, men det blir uttrykt at: «*Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudfjell er svært kritiske til slik fortetting av hyttefelt i randsonen til Nordfjella villreinområde.*»

Viken fylkeskommunen viser i brev av 8.8.2022 til at kommunen må vurdere om ein dispensasjon frå plankrav kan påverke gjennomføring av andre tiltak som byggjeområdet opnar for, og om det vil vere ei vesentleg tilsidesetting av omsynet bak føresegna om plankrav. Det må må og sjåast til at tiltaket ikkje kjem innfor byggeforbodssone mot vassdrag. Eigedomar har fått avkøyringsløyve til Fv. 50. Om det blir gjeve dispensasjon må det ved søkader om tiltak setjast som vilkår at arbeidet straks blir stogga om det blir treft på automatisk freda kulturminne.

Vurdering:

Ein søknad om dispensasjon handsamast etter reglane i plan- og bygningslovas § 19-2. Det er her m.a. krav om at for å kunne gje dispensasjon må denne ikkje vesentleg setja til side føremålet til planføresegnene eller arealbruken vist i plan, og fordelane med å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene. Med fordelar er det i hovudsak meint i høve til samfunnsinteressene.

Føremålet med utarbeiding av reguleringsplan er for å sikre klare juridisk bindande rammer for kva utbygging som kan skje i eit område, der alle med interesser i området kan koma med sine innspel og synspunkt i planprosessen. Planlagt tiltak i denne saka gjeld oppføring av ei hytte på eksisterande fritidseigedom og tilkomstveg til denne eigedomar. Ei utbygging som arealdelen av kommuneplanen opnar for kan skje etter utarbeiding av reguleringsplan. For planlagte tiltak, og ut frå gjeldande planføresegn i arealdelen av kommuneplanen – ein plan som gjeld ut 2024 – ser ikkje rådmannen at den avklaringa som blir gjort ved dispensasjonshandsaming fører til avgjerande manglar i høve til den avklaringa som må gjerast ved utarbeiding av ein reguleringsplan.

Det er pr. i dag ikkje utarbeidd reguleringsplan innanfor område LNF-SF7, og heller ikkje oppført nye hytter i området etter at gjeldande arealdel av kommuneplanen trådde i kraft 27.8.2014. For område LNF-SF6 – som og ligg inntil Strandavatnet – er det gjeve fleire dispensasjonar frå plankravet. Det er her også utarbeidd reguleringsplan for 5 nye hytter, men summen av hytter er under «kvoten» for nye hytter i planperioden. Som for dette området var på 20 hytter. Det har altså vist seg å vera meir aktuelt at utbygging innfor kvoten skjer ved enkeltsøknader for bygging på eksisterande fritidseigedomar, enn utarbeiding av reguleringsplanar der «*spredd fritidsbebyggelse skal ikke være så tett som i byggeområder. Det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter.*»

Grunnen til dette kan vera at det kan oppfattast urimeleg at det blir oppretta nye fritidseigedomar i eit område som alt har ubygde fritidseigedomar. Eigedomar som heimelshavar har ein forventning om at ei bygging kan skje i samsvar med føremålet med oppretting av ein slik eigedom. Ein planprosess for bygging av ei hytte på ein slik eigedom er tidkrevjande, og tar store ressursar både frå tiltakshaver og kommunen. Det er difor i høve til andre LNF-SF område funne at slike saker kan handsamast som dispensasjon, og rådmannen finn det naturleg at slik praksis og kan gjerast gjeldande for LNF-SF7 området.

Kvar dispensasjonssøknad må vurderast opp mot dei omsyna som må takast – jf. planføresegn 3.3 – og innanfor «kvoten» som er gjeve for kvart enkelt LNF-SF område. Her 10 hytter. Faren for presedens ved eit vedtak om dispensasjon vurderast å vera liten, og vil bare kunne gjerast gjeldande for andre ubygde eigedomar med samanliknbar landskapsutforming, vegetasjon m.m. Med utgangspunkt i vilkåra i planføresegn 3.3. Og at tomta er trygg å bygge på. Kvar dispensasjonssøknad får si eiga sjølvstendige vurdering ut frå opplysingane i søknaden, og ein dispensasjon må ikkje overskride «kvoten» på 10 hytter.

Eigedomen 42/84 ligg i område med eksisterande hytter, og nære Fv. 50. Om lag 25 meter frå byggeforbodssoona mot fylkesvegen. Området er sørvendt med frodig bjørkeskog og tiltaket vil difor ha heller liten påveknad på landskap og natur i sumarhalvåret. Det skal ikkje vera planar om å brøyte veggen om vinteren, men sjølv ved brøyting vil veggen bli lite synleg. Hytta si storleik og utforming gjer og at denne ikkje har særleg påverknad på landskapsopplevinga, da området alt er bygd med fleire hytter. Veggen skal ikkje vera open for ålmenta, og tiltaka vurderast til å ikkje ha nokon innverknad for bruken av området til friluftsliv.

Det er av føretak med kompetanse utarbeidd skredrapport, som viser at eigedomen ligg i område der hytter kan byggast.

For alle saker som vedkjem naturmangfaldet fylgjer det av naturmangfaldlova § 7 at prinsippa i lovas §§ 8-12 skal leggast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg mynde. Det skal gå fram av avgjerda korleis desse prinsippa er vurderte og vektlagt i saka. Det er rett som statsforvaltaren og fylkeskommunen peikar på at det er ein bekk vest for eigedomen. Denne visest ikkje på N50-kart (M 1:50.000), som er eit av vilkår som må vera til stades for at det blir ei byggegrense på 50 meter mot bekk. (Planføresegn 1.7.) Ut frå innteikninga på plankartet har planlagt hytte ein avstand på om lag 43 meter frå denne bekken. Tiltaka ligg i randsonen villrein, og er vurdert av villreinnemnda. Det er vidare sjekka ut i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart. Lirype har tilhald i området, ein art som er definert som nær truga. Der veggen skal opparbeidast er det usamanhengande eller tynt dekke av morenemateriale, og ei avdekking av dette kan vera gunstig for hønefuglar utan at det kan leggast særleg vekt på dette. Eit tiltak av denne storleik i eit område som alt er bygd med fleire hytter er vurdert til å ikkje ha særleg negativ innverknad for lirype. Tiltaket ligg i vernskogområde, men tiltaket har inga negative konsekvenser for denne.

Kunnskap om økosystem, naturtyper og artar samt verknad for desse vurderes som godt nok i høve til tiltakas omfang, og verkar ikkje inn på naturmangfald i nemnade grad, jf. naturmangfaldslovas § 8. Det blir dermed ikkje gjort nærare vurdering etter §§ 9 til 12. Dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova om å fatte offentlege vedtak, er vurdert til og vere oppfylt.

Med omsyn til Villreinnemnda si påpeiking av negative konsekvenser for villreinen ved ei fortetting av hyttefelt i randsonen til Nordfjella villreinområde, må dette takast særleg omsyn til ved utarbeiding/ omregulering av nye/ eksisterande reguleringsplanar i slike område og at dette skjer innanfor rammene som er satt i gjeldande kommuneplan.

Med helsing

Kamilla Holberg Mjøsund
leiar plan og utvikling

Borgar Underdal
byggesaksbehandlar

Elektronisk godkjent uten signatur

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN AV OSLO

Postboks 325

Høve til å klage

Vedtaket kan påklagast til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klage skal stilast til Fylkesmannen, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven.