



--

Arkiv saknr:	2014/184
Løpenr.:	15580/2014
Arkivkode:	123/2/123/11

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet	15.10.2014	14/111
Plan- og miljøutvalet		

Sakshandsamar: Oddvin Kollbotn

Søknad om plassering av tiltak på gnr. 123, bnr. 2 - Arabygdvegen 1149

Vedlegg:

- 1 Førehandsvarsel om pålegg og tvangsmulkt
- 2 123/2 - Søknad om tiltak utan ansvarsrett/dispensasjonssøknad - grillhytte, gapahuk, sauna, saloon og scene
- 3 Situasjonsplan og foto
- 4 123/2 - Dispensasjonssøknad
- 5 Oversynskart 123/2
- 6 Notat etter synfaring 24.10.14 - oppmåling av bygningar

Bakgrunn:

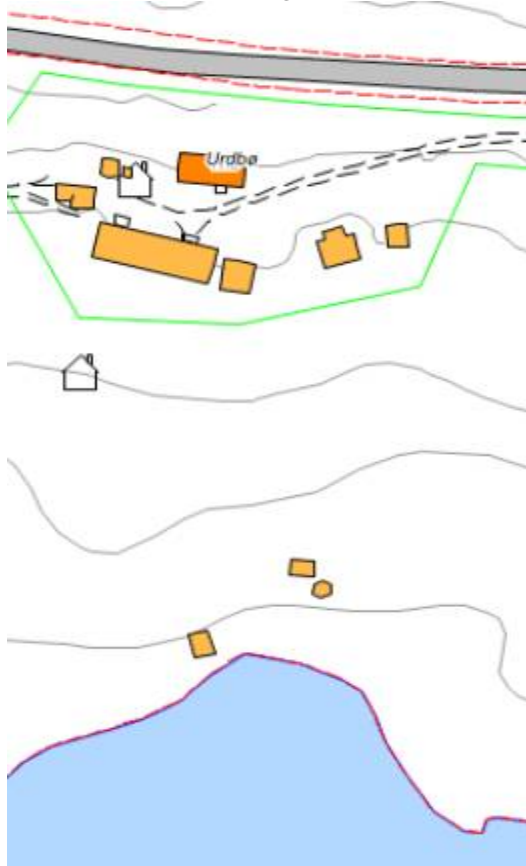
Det er gitt førehandsvarsel om pålegg om retting av ulovlege tiltak på eigedomen. I varselet er det gjort merksam på at ein kan søke om tiltaka, men at dei vil vera avhengig av dispensasjonar.

Det vert nå søkt om dispensasjon frå kommuneplanens formål – LNF, etter pbl § 11-6, kommuneplanens pkt. 5.1.1 og det generelle byggjeforbodet i pbl § 1-8. Det vert søkt om oppføring av grillhytte, gapahuk, sauna, saloon og open scene. Toalett skal rivast og det er derfor ikkje søkt om desse. Båthus er i tråd med planen og det vil bli gitt løyve til dette. Tiltaka er allereie oppført.

Søknad om tiltak skal nabovarslast jf. pbl § 21-3 og SAK § 5-2. Dersom tiltaka er avhengig av dispensasjon skal denne også varslast. Det ser ikkje ut til at verken tiltaka eller dispensasjonen er nabovarsla. Det er i søknad om dispensasjon hevda at dei aktuelle bygga ikkje vil danne grunnlag for konfliktar med naboar og at dei ikkje er til sjenanse for nokon.

Då det vert innstilt på avslag, er saka teke opp til behandling sjølv om det manglar nabovarsling. Det ville vere uheldig å krevje nabovarsling når saka likevel ikkje vert godkjent av andre grunnar. Dersom det skulle innstillast på løyve, må det vurderast om naboar skal få høve til å uttale seg eller om det kan gis unntak frå nabovarsling etter pbl § 21-3, fordi tiltaka ikkje påverkar naboane i særleg grad.

Oversiktskart over eigedomen:



Tiltaka er plassert ned mot vatnet.
Området er i kommuneplanen avsett til LNF-formål.

Flyfoto av området:



Foto av tiltaka:

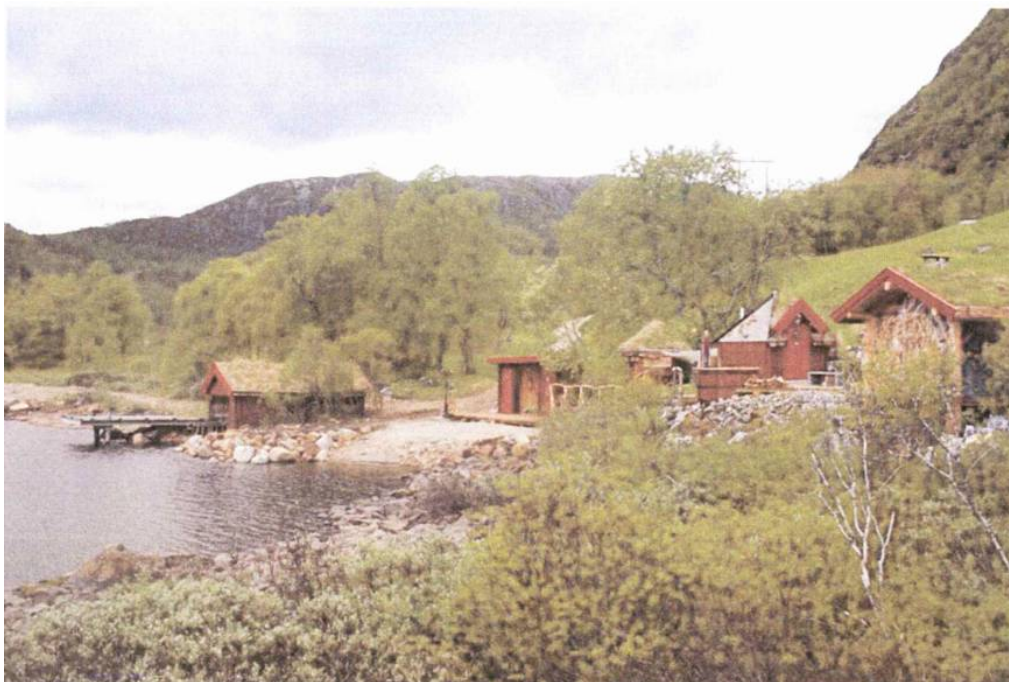
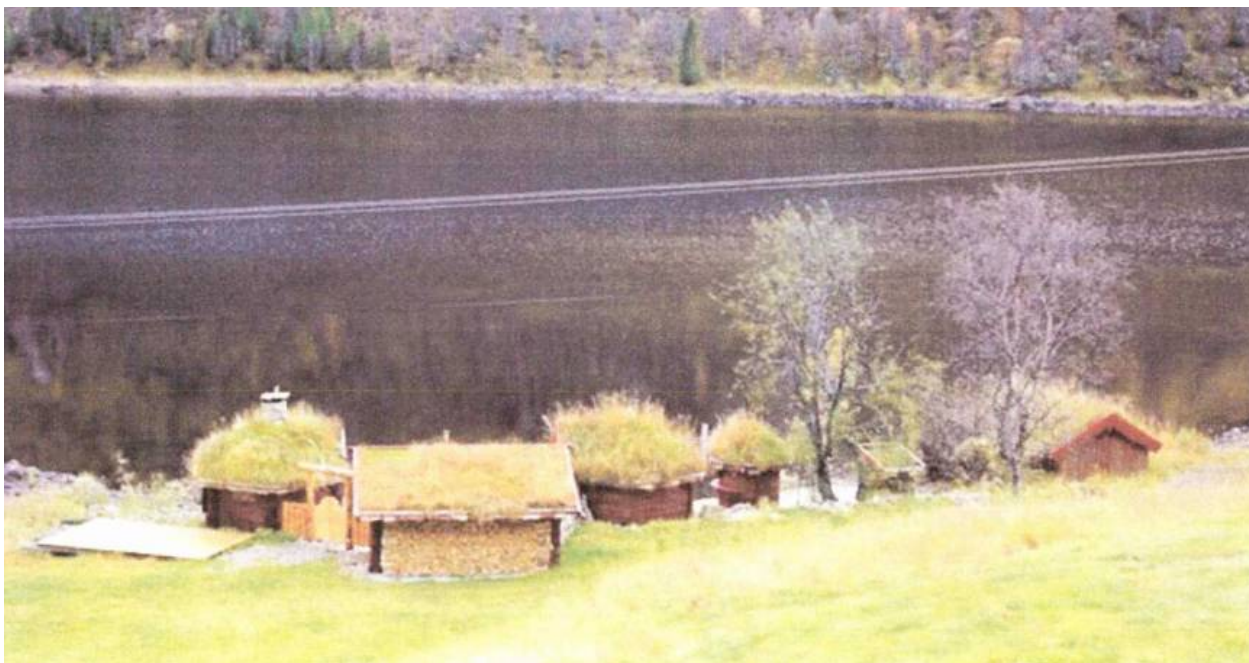


Foto:



Dispensasjon:

For at det skal vera heimel for å gi dispensasjon, må vilkåra i pbl § 19-2 vera oppfylt. Eit løyve må for det første ikkje medføre at omsyna bak føresegna det dispenserast frå vert sett vesentleg til side. Det generelle byggeforbodet i pbl § 1-8 er meint å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne omsyn. Kommuneplanen pkt. 5.1.1 fastset at det ikkje skal byggast nærare vassdraget enn 50 meter. Omsyna bak denne regelen fell saman med omsyna bak det generelle byggeforbodet i pbl §1-8, og vurderingane blir derfor samanfallande.

LNF-føremålet er meint å sikre landbruksproduksjon eller sikre at naturområde blir liggande som naturområde. Slike områder skal det i hovudsak ikkje byggast på.

I søknad om dispensasjon vert det hevda at bygga ikkje hindrar allmenn tilgang til Urdbøtjønna, at bygga er tilpassa terrenget og er utført i gamal byggeskikk med torv på taket. Vidare vert det hevda at bygga er oppført inntil dyrka mark og at området vanskeleg kan utnyttast på annan måte. Søkaren meiner tiltaka ikkje vil sette til side omsyna bak føresegna det vert dispensert frå.

Vidare er det eit vilkår etter pbl § 19-2 at fordelane er klart større enn ulempene. Her vert det hevda at turisme er Urdbø fjellgards viktigaste inntekt, og at tiltaka er naudsynte for å få til ei berekraftig drift. Området blir nytta til private selskap og i samband med den årlege bygdefesten. Bygga medfører ikkje konflikt med naboar og er ikkje til sjenanse. Det vert hevda at fordelane er klart større enn ulempene.

Kommunens vurdering:

Det må understrekast at føremålet i kommuneplanen og lovverket er styrande for arealbruken. Det gjeld eit generelt byggjeforbod langs vassdrag. I lovkommentaren går det klart fram at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal takast vare på, og at langsiktig strandsoneforvaltning er nødvendig. Ved å krevje plan og planføresegn for tiltak i slike område vil området bli vurdert som heilskap, noko som er særskild viktig for at ein skal få ein god oversikt over kvar i kommunen ein eventuelt ynskjer å bygge langs vassdrag. Eit viktig moment er at dispensasjonar vil kunne medføre uønskt presedensverknad.

I denne konkrete saka ser det ikkje ut til at alternative plasseringar av tiltaka er vurdert. Dette bør alltid gjerast i slike saker. Tiltaka medfører ei endring av landskapet i det dei tilfører fleire bygg til eit område der det tidlegare ikkje var bygningar. Den visuelle opplevinga av urørt natur vert endra. Det hevdast i søknaden at området ikkje eignar seg til annan bruk, men området er ein del av eit større samanhengande kulturlandskap, og det er dette som vert søkt bevart ved føresegna om LNF og byggjeforbod. Bruken av området vil endrast som ein følge av tiltaka. Kommunen meiner etter ei samla vurdering at dispensasjon i dette tilfellet, vil sette omsyna bak planføresegna og pbl vesentleg til side. Det er særleg kulturlandskapet som vert bryte opp og den uheldige presedensverknaden det er lagt vekt på i saka. Kommunen ynskjer dessutan at slike tiltak skal vurderast i dei rammer ein reguleringsplan legg til rette for. Vilkåra for dispensasjon er derfor ikkje oppfylt, og søknaden vert ikkje tilrådd.

Då kommunen finn at eit av dei to kumulative vilkåra i pbl § 19-2 ikkje er oppfylt går ein ikkje inn på vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Plan og miljøutvalet viser til saksutgreiinga og avslår søknad om dispensasjon då vilkåra i pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt.
--

Rådmannen,
Jan Myrekrok, rådmann /s/