

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 20/108

GBNR 155/001/180 - VED GOPOLLVATNET - UTEDO I TILKNYTNING TIL BÅTNAUST

Saksbehandler: Christina Nystuen Arkiv: GBNR 155/001/180

Saksnr.: Utvalg	Møtedato
67/20 Plan- og miljøutvalget	16.06.2020

Vedlegg:

- Søknad om byggetiltak
- Begrunnelse for dispensasjonssøknad
- Uttalelse fra fjellstyret
- Møtebok fjellstyret

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Sakens øvrige dokumenter

Sammendrag:

Anders Ledum, fester av gbnr. 155/1/180, har søkt om å bygge en utedo i ved naustet han har bygget. Sistnevnte er innredet for overnatting, men uten ildsted. Garden Ledum på Tretten har rett til å ha naust ved Goppollen for å kunne bedrive fiske. Imøtekommelse av søknaden krever dispensasjon fra kommeplanens arealdel formål LNF, buffersone til villreinens leveområde (sone 2).

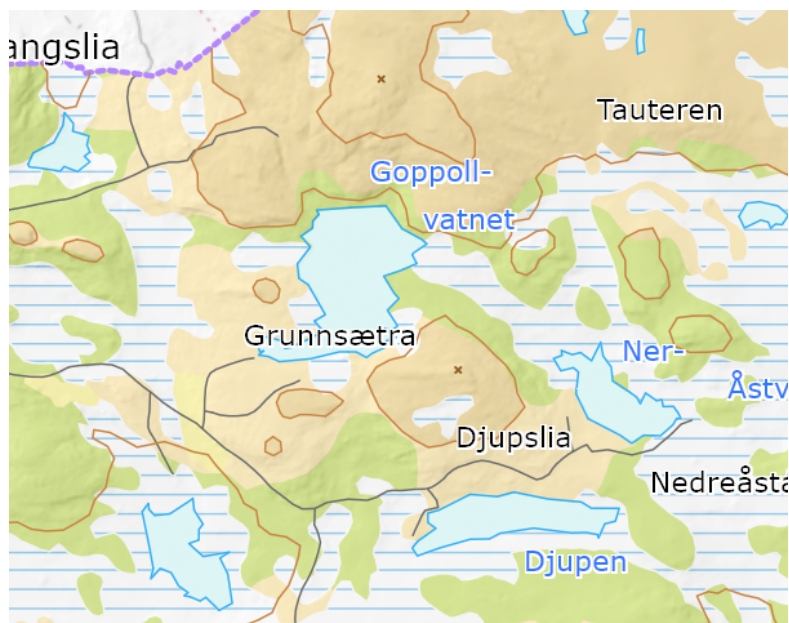
Doen er planlagt til 1,5x1,5 meter og plassert 10 – 12 meter nordvest for naustet. Punktfestet for naustet er godkjent flyttet til ny plassering.

Kommunedirektøren tilrår prinsipielt følgende vedtak:

1) Det gis ikke dispensasjon for oppføring av utedo, fordelene er ikke klart større enn ulempene. Faren for presedens i lignende saker er stor. I tillegg er det fare for en annen mulig ulempe, økt privatisering av området. Samt at et slikt punktfeste i utgangspunktet skal bebygges med ett bygg.

Dersom endelig vedtak skulle bli å tillate en dofunksjon i tilknytning til naustet, anbefales følgende alternativ med visse vilkår, som presenteres i forslag til vedtak.

2) Det gis dispensasjon, men utedoen må bygges sammen med naustet.



Saksutredning:

Lovgrunnlaget:

Søknaden behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Søker må sende inn en grunnlagt søknad før dispensasjon kan gis. Naboer og berørte partsinteresser i saken skal varsles og gis anledning til å uttale seg iht. pbl. § 21-3. Regionale og statlige myndigheter har adgang til å uttale seg før kommunen gir dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-1. Kommunedirektøren anser det som nødvendig med høring i regionale og statlige organer, da deres fagområder anses berørt.

Dispensasjon kan gis etter en samlet helhetsvurdering. I vurderingen er kommunen bundet av begrensningene som fremgår i pbl. § 19-2 (2)-(4). Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse kan ikke vesentlig tilsidesettes. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Videre kan det ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 (2).

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal kommunen legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet og, jf. pbl. § 19-2 (3). Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved dispensasjon fra planer. Når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, bør det ikke dispenseres fra planer, lovens bestemmelser om planer eller forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-2 (4).

Iht. pbl. § 1-8 er det forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag i 100 meters sone. Det er også bestemt i kommuneplanens arealdel at det er 50 meters byggegrense fra innsjøer.

Naboer:

Det har ikke kommet inn merknader til søknaden. Grunneier Statskog SF er orientert.

Plangrunnlaget:

Gjeldende arealformål er LNF, og buffersone til villreinens leveområde (sone 2) i kommeplanens arealdel.

Hensynssone for bevaring av naturmiljø – herunder villreinens leveområde har følgende retningslinjer: (..) Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen. Ellers gjelder bestemmelsene for LNF(R)-formål i kommuneplanens arealdel.

§ 5.1 i bestemmelsene til kommuneplanen:

- A. I LNFR-områder (vist som LNFR - Nåværende), kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til landbruk og bruk av områdene for natur- og friluftsliv.
- B. I LNFR-område tillates ikke fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller bebyggelse for andre næringsformål enn landbruk.

Det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne tillate deling, bygge- og anleggstiltak for eksisterende og evt. ny bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse i område som er vist på plankartet med arealbruksformål LNFR.

Vurdering:

Punktfestet for naustet er godkjent flyttet til ny plassering, av grunneier Statskog og Øyer kommune. Naust er innenfor LNF(R)-formålet, og er knyttet til gardsbruket.

Bygging av utedo er ikke naturlig knyttet til naustfunksjonen, ikke knyttet til landbruk og bruk av områdene for natur- og friluftsliv, jf. bestemmelsene til kommuneplanen § 5.1. Søknaden må derfor behandles som en dispensasjon.

Landbruksfaglig uttalelse:

Garden Ledum på Tretten har rett til å ha naust ved Goppollen for å kunne bedrive fiske. Dette er således å anse som en del av gardens driftsgrunnlag. Båtnaust er et bygg til oppbevaring/beskyttelse av båt, primært ikke et bygg med oppholdsrom.

En har forståelse for at det er praktisk å ha et opplegg for sanitære behov ifm. et basebygg for fiske og fangst. Det er også et hygienemoment i den forbindelse. På den annen side har det ikke vært vanlig at hvert båtnaust i fjellet har egen utedo. Om en tillater dette i ett tilfelle vil det kunne danne presedens. Det er ingen ønsket utvikling at det skal etableres private sanitærbygg tilknyttet båtnaustene langs fjellvannene.

Når det gjelder plassering av en evt. utedo bør dette gjøres så nære selve naustet som mulig. Dette for å begrense den privatiserende virkningen slike bygg danner. Naust i vannkanten gir en viss avvisende effekt for alminnelig ferdsel langs vannet hvor det ofte går sti/råk. En utedo løsrevet fra naustet vil forsterke denne effekten.

Landbrukskontoret tilrår at det utvises forsiktighet med å tillate utedo i tilknytning til båtnaust. Det legges særlig vekt på hensynet til presedens og allmenhetens tilgang til vannkanten.

Øyer Fjellstyre sin uttalelse:

Anders Ledum er eier av Ledum 116/1. Til garden ligger et båtnaust ved Goppollvatnet, feste nr. 180. Båtnaustet står på såkalt hevda tomt, og er avgiftsfritt. Det ligger til garden og kan ikke skilles fra denne. Naustet, som også har et boligrom, ble i 2016 godkjent flyttet i nærheten av demningen.

Det søkes nå om å få sette opp en utedo i tilknytning til naustet. Doen er planlagt til 1,5x1,5 meter og skal plasseres 10 – 12 meter nordvest for naustet.

Fjellstyret har tidligere behandlet tilsvarende søknader om oppføring av utedo i forbindelse med naust. Søker er eier av det siste husvære uten egen do ved Goppollvatnet, og naustet ligger slik til at det ikke egner seg å bruke andre doer i området. Det vil ikke komme flere søknader om oppføring av utedo ved Goppollvatnet, da behovet er oppfylt hos alle eiere av husvære ved vatnet. En mener derfor at det under tvil kan settes opp en do som omsøkt.

Fjellstyret tilrår at det gis tillatelse til å sette opp en liten utedo, slik som beskrevet i søknaden. Doen skal ha nøytrale farger på vegger og tak. Detaljplassering foretas til sommeren.

Det er en forutsetning at saken avklares med Øyer kommune, og at nødvendige tillatelser innhentes.

Fjellstyret og Statskog var på befaring på stedet 19. juni sammen med søker og representant for kommunen. Det viser seg at søker allerede har laget fundament til en utedo nær naustet som er under oppføring. Fjellstyret beklager sterkt at arbeidet med å føre opp doen er påbegynt uten søknad eller tillatelse.

Siden naustet skal ha et oppholdsrom, er det behov for en utedo i nærheten. Fjellstyret har ingen innvendinger mot at det føres opp en enkel do, og har heller ingen innvendinger mot at den plasseres der arbeidet med fundamentet for doen er startet. Søker er selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser fra Øyer kommune.

Miljø og naturmangfold**Naturmangfoldloven §§ 8-12:**

KD sitt forslag til vedtak vil i liten grad føre til endring av arealutnyttelsen i forhold til dagens bruk. Friluftinteressene i området vil mest sannsynlig ikke påvirkes på en u hensiktsmessig måte.

Tiltak skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12. § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være tilstrekkelig. Uttalelser innhentes fra berørte regionale myndigheter. Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I dette tilfellet anses tiltaket å ha minimal innvirkning ut over eksisterende bebyggelse. I § 9 om føre-var-prinsippet står det at dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger tiltaket kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Kommunedirektørens (KD) vurdering er at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å treffe vedtak, og at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. §§ 10-12 i loven omhandler samlet

belastning på økosystemet og kostnader ved miljøforringelse, samt bruk av driftsmetoder og teknikker, og gjør seg ikke gjeldende med full tyngde i denne saken.

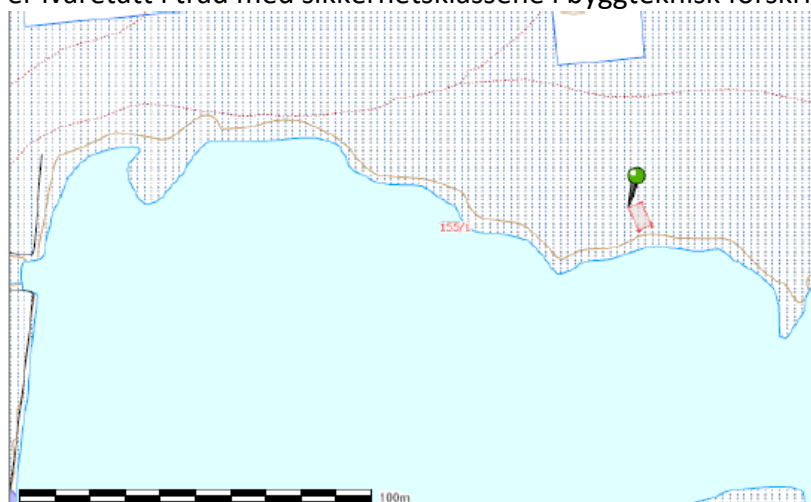
Området er karakterisert som svært viktig friluftsområde. Dette vurderes i plassering og utforming av ny bebyggelse.

Kultur

Det er ikke avdekket forhold av betydning for kulturminner -og verdi i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8.

Samfunnssikkerhet og vassdrag

Eksisterende bebyggelse og et stort område i tilknytning er omfattet av aktsomhetsområde flom. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare i tråd med byggets funksjon/verdi, og at det er kommunens ansvar å påse at dette er ivaretatt i tråd med sikkerhetsklassene i byggt teknisk forskrift.



Eksterne høringsinnspill:

NVE

NVE skriver at *båtnaust* nødvendigvis må ligge svært vassdragsnært og vil naturlig ikke kunne oppfylle sikkerhetskravet. Men da er det også forutsatt at det er et enkelt *båtnaust*, og ikke en liten hytte. For utedoen stiller det seg litt annerledes – både i forhold til byggets funksjon, men også verdien på bygget. Men det vil trolig være nok å tilfredsstille en mindre høydeforskjell fra normalvannstand for at sikkerhetskravet for et F1 tiltak er ivaretatt.

Maksimal vannstandsstigning er 3-4 meter, jf. NVE Atlas, og dette tilsvarer erfaringsmessig ofte 200-års flom +. Goppollvatnet er regulert, så det er vel mulig å framskaffe data for maksimal vannstandsstigning over demning, slik som det er gjort for andre saker i statsallmenningen? Dette vil kunne gi et bedre bilde av situasjonen enn aktsomhetskartene. Videre bør allmennhetens tilgang til vassdrag være et viktig moment i denne saken, spesielt med tanke på presedens for andre tilsvarende saker. Det er ikke mulig med et felles opplegg for sanitærfunksjoner i området? Dette ville løse både plasseringen og hensynet til allmenne interesser langs vassdraget. Ut over dette har ikke NVE merknader i saken.

Innlandet fylkeskommune

Fylkeskommunens vurdering

Naustet ligger innenfor LNF(R)-formålet og har også et boligrom. Arealet ligger innenfor buffersonen til villreinens leveområde (sone 2) i kommuneplanens arealdel *Hensynssone for bevaring av naturmiljø* – herunder villreinens leveområde har følgende retningslinjer: "(..) Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen. Ellers gjelder bestemmelsene for LNF(R)-formål i kommuneplanens arealdel".

Bygging av utedo er ikke naturlig knyttet til naustfunksjonen, ikke knyttet til landbruk og bruk av områdene for natur- og friluftsliv, jf bestemmelsene til kommuneplanen § 5.1. Spørsmålet er om byggingen av utedoen vil medføre økt aktivitet, potensiell forstyrrelse av villreinens leveområde. I regional plan for Rondane – Sølknletten presiseres at lokale rammer for bebyggelsen må konkret vurderes i den enkelte buffersone og fastsettes ut fra hensyn til villrein, bebyggelsens synbarhet og beliggenhet (snaufjell/skog), terreng, nærhet til vann og vassdrag og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Innlandet fylkeskommune støtter i all hovedsak vurderingene til Øyer kommune i saken.

Vi mener det kan gis dispensasjon til oppsetting av utedo gitt vilkåret om at utedoen bygges i direkte tilknytning til naustet og at nye tegninger og situasjonsplan sendes inn. Et annet vilkår må være at det ikke tillates bygging i kalvingsperioden, dvs bygging kan tidligst starte etter 15.juni.

Vurdering av om dispensasjon kan gis

For at dispensasjon skal kunne gis, må begge vilkår i plan -og bygningsloven § 19-2 være oppfylt.

Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Innen LNFR-områdene er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som ikke er knyttet til stedbundet næring. I dette tilfellet er det buffersone (sone 2) til villreinområdet som er aktuelt. Man skal være spesielt restriktiv mht. restaurering og utvidelser. I regional plan for Rondane – Sølknletten presiseres at lokale rammer for bebyggelsen må vurderes konkret i den enkelte buffersone og fastsettes ut fra hensyn til villrein, bebyggelsens synbarhet og beliggenhet (snaufjell/skog), terreng, nærhet til vann og vassdrag og tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Å gi tillatelse til en beskjeden utedo inntil bebyggelsen påvirker ikke hensyn som arealformålet skal ivareta utover allerede bebygd festepunkt, etter kommunedirektørens vurdering.

Et annet sentralt vurderingstema i LNF-område er tiltakets landbruksmessige konsekvenser. Disse er i dette tilfellet av mindre betydning.

Forbud mot bygging i strandsone:

Iht. pbl. § 1-8 er det forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. I slike tilfeller skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I

kommuneplanens arealdel er det lagt inn et punkt 6.1 om bruk av sjø, vassdrag med tilhørende strandsone. Videre sies det i underpunkt A at vegetasjon langs elvebredder og strandsoner skal bevares. Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte som ikke noe sted må være mindre enn 6 m bredt, jf. vannressursloven (VRL) § 11 og pbl § 11-11 pkt.5.

I bestemmelser om byggegrenser langs vassdrag i kommuneplanens arealdel er det bestemt 50 meter fra innsjø. Dette punktfestet er godkjent bebyggd, og hensyn bak disse bestemmelsen utfordres i mindre grad. Derimot er det mer utfordrende dersom det anlegges et bygg løsrevet fra naustet.

NVEs veileder 2/2019 Kantvegetasjon langs vassdrag legges til grunn i vurderingen. Faren for privatisering av strandsonen ut over eksisterende bebyggelse tilsier at en eventuell utedo bør bygges i tilknytning til naustet. Muligheten for ferdsel langs vannet må ikke vanskeliggjøres ytterligere. Det gjelder på alle kanter av bebyggelsen. Det presiseres også av høringsuttalelser.

KD anbefaler ikke å anlegge en utedo løsrevet fra eksisterende naust, etter vurdering av første ledd i bestemmelsen. Å bygge en utedo sammen med naustet kan ikke i seg selv her sies å sette hensyn bak, eller formålet med disse planbestemmelsene til side.

Det andre vilkår i pbl. § 19-2 er at fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Som nevnt i det foregående har søkers gardsbruk rett til å ha naust ved Goppollen, som ledd i gardens driftsgrunnlag. Dette er innenfor LNF-formålet. I dette tilfellet har tiltakshaver fått bygge opp en bygning med oppholdsrom for overnatting til erstatning for et, ifølge søkers opplysninger, falleferdig naust. Om tanken var å benytte bygget ut over begrenset opphold i tilknytning til fiske, skulle dette vært behandlet som en dispensasjon og eventuell omdisponering til fritidsbebyggelse. At det ikke er gjort, kan imidlertid ikke føre til at byggetiltaket som nå omsøkes ikke underlegges disp.behandling, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Båtnaust er i utgangspunktet ikke ment for beboelse, men beskyttelse av båt/utstyr. Det er ikke ønskelig med utedoer/andre småbygg ved naust i fjellet i Øyer, og det er stor fare for presedens ved å gi tillatelse til slike. I tillegg vil den muligens føre til mer oppholdelse i naustet. Dette kan ha konsekvenser for villreininteresser. I rimelig nærhet er det en åpen utedo, selv om det vil kunne diskuteres hva som er for lang avstand til at denne kan benyttes. Det oppfordres imidlertid til at det gjøres.

Samtidig er det en fare ved å tillate en privat utedo at det skapes en enda større følelse av privatisering rundt bebyggelsen ved vannet. Bebyggelsen ligger i aktsomhetssone for flom. Høringsmerknadene støtter kommunedirektørens vurdering av at det er naustfunksjonen som er sentral her, og at ytterligere bygging utfordres både av flomfare og hensynet til villrein. Hva gjelder NVEs uttalelser, er det rimelig å slutte seg til at en økning av verdi endrer kravene til flomsikring av bebyggelsen. Det er på det rene at et naust må ligge i nær tilknytning til vannet. Hva gjelder utedo/evt andre bygg er dette en litt annen sak.

Kommunedirektøren vurderer det til å være et tiltak, som ikke kan bygges uten at krav til byggegrunn og tiltak iht. pbl. § 28-1 og TEK17 er tilfredsstilt. Det er vanskelig å se en god løsning på dette som ikke innebærer å flytte byggeverket utenfor flomfare, altså vekk fra naustet. Denne løsningen er det imidlertid andre hensyn som taler mot.

Kommunedirektøren mener det bør holdes en restriktiv linje når det gjelder antall bygg per festepunkt. Et punktfeste skal i utgangspunktet gjelde ett bygg. For naust som ikke er bruksendret eller godkjent endret til fritidsfester bør det ikke tillates flere bygg. Grunneiers erklæring i festekontrakten støtter også dette. I kontrakten framgår det at avtalen gjelder den bebyggelsen som sto der i 1969. Det framstår rimelig klart for administrasjonen at det var ment å omhandle en naustfunksjon, ikke til/påbygg. Det er like klart at dette er et privatrettslig anliggende, men kommunens saksbehandling kan ikke se fullstendig bort fra dette.

Begrunnelsen for behovet for tiltaket er noe svakt. På den annen side er det ikke vanskelig å forstå det praktiske, samt hygienehensyn ved å ha en slik ved naustet. Det er naturlig nok mer ønskelig at en utedo benyttes, enn det som kan bli alternativet. I følge Fjellstyret er dette det siste naustet som eventuelt vil ha behov for utedo ved Goppollen. Dette reduseres naturlig nok faren for presedens akkurat her. De mener det med dette under tvil kan tillates, med gitte vilkår.

I dette tilfellet ble arbeidet med å plassere og bygge utedoen påbegynt uten nødvendige tillatelser. Saken må behandles som dette ikke har skjedd. Fra kommunens side må det derimot legges til grunn at det tidligere er gitt visse forventinger om at en utedo vil kunne tillates. Dette taler for at dispensasjon innvilges, men at den bygges sammen med naustet. Slik vil ulempen ved ytterligere privatisering unngås.

Det betyr at dersom det tillates en bygging av utedo, er det tilrådelige alternativ å bygge som beskrevet over, sammenbygd med naustet.

Dersom det likevel tillates oppføring av utedo skal den bygges sammen med naustet. Det gjøres da vedtak om at byggesøknaden kan behandles.

Det må stilles vilkår om følgende:

- Tiltaket må oppføres på en måte som tilfredsstiller kravene til sikker byggegrunn i tråd med pbl. § 28-1 og sikkerhetsklassene i byggteknisk forskrift (TEK17).
- Det skal sendes inn nytt situasjonskart over eksisterende og planlagt bebyggelse i forbindelse med behandling av byggesøknaden.
- Bygging skal ikke starte før 15.juni, jf. fylkeskommunens uttalelse om mulig påvirkning på villrein.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gir plan- og miljøutvalget i Øyer ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2018-2028 arealkategori LNFR for bygging av utedo som omsøkt.

Fordelene er ikke klart større enn ulempene. Faren for presedens er stor. I tillegg kan det føre til økt privatisering av området. Samt at et punktfeste i utgangspunktet skal omfatte ett bygg.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Christina Nystuen

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 16.06.2020 sak 67/20

Behandling:

Gudbrand Sletten (AP) fremmet følgende forslag:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gir plan- og miljøutvalget i Øyer dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2018-2028 arealkategori LNFR for bygging av utedo som omsøkt.

Det er tillatt oppført naust med oppholdsrom, og det er behov for do.

Det stilles følgende vilkår:

- Tiltaket må oppføres på en måte som tilfredsstillter kravene til sikker byggegrunn i tråd med pbl. § 28-1 og sikkerhetsklassene i byggteknisk forskrift (TEK17).
- Det skal sendes inn nytt situasjonskart over eksisterende og planlagt bebyggelse i forbindelse med behandling av byggesøknaden.
- Bygging skal ikke starte før 15.juni, jf. fylkeskommunens uttalelse om mulig påvirkning på villrein».

Avstemming:

Ved alternativ avstemming mellom kommunedirektørens forslag og forslag fra Gudbrand Sletten ble kommunedirektørens forslag vedtatt med 3 stemmer (2 SP og 1 SV) mot 2 stemmer (AP).

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gir plan- og miljøutvalget i Øyer ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2018-2028 arealkategori LNFR for bygging av utedo som omsøkt.

Fordelene er ikke klart større enn ulempene. Faren for presedens er stor. I tillegg kan det føre til økt privatisering av området. Samt at et punktfeste i utgangspunktet skal omfatte ett bygg.