

Saksbehandler: Christina Nystuen  
Arkivsaksnr.: 18/1299

Arkiv: GBNR 002/025

## **GBNR 2/25 - SØKNAD OM RIVING AV UTHUS OG BYGGING AV NY UTHUS/GARASJE - HUNDERVEGEN 286**

### **Vedlegg:**

- 1 Søknad om dispensasjon og relevante dokumenter fra byggesøknad av 12.6.18
- 2 Oversiktskart
- 3 Kart og tegninger
- 4 Analyserapport fra GLO-kart

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Øvrige dokumenter i byggesøknad
- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven

### **Sammendrag:**

Erik Sandberg søker om dispensasjon for å rive eksisterende uthus og erstatte det med nytt uthus med lagringsplass og garasje plasser. I tillegg ønsker tiltakshaver å anlegge ny (intern) adkomst.

Imøtekommelse av søknaden vil kreve dispensasjon fra LNF(R) 2 i kommunedelplan for Øyer sør.

Rådmannen tilrår at søknaden om dispensasjonen imøtekommes.

### **Saksutredning:**

#### Bakgrunn:

Tiltakshaver Erik Sandberg søker om å rive uthus på sin eiendom, og erstatte dette med nytt uthus med lagringsplass til en bil og en motorsykkel, samt lagringsplass for ved og ulike redskaper og sportsartikler samt diverse annet. Planlagt nybygg er på 113,8 BYA, 103,6 BRA.

Det opplyses at uthuset er gammelt og i dårlig forfatning. Betonggulvet er forsøkt reparert, men kombinert med at grunnmuren på flere steder raser ut, kan det per i dag ikke parkeres der. Låvebroen opp til loftet ble tatt bort før de kjøpte det, og adkomsten er derfor svært tungvint.

Alt i alt anføres det at det ikke er regningssvarende å rehabilitere det nåværende uthuset, og søker ønsker å erstatte det med et nytt. Adkomsten til dagens uthus skjer dels fra samme

nivå på tomta som bolighuset, og dels fra nivået nedenfor. Fordi det store deler av vinteren ikke er mulig å kjøre bil opp til det øverste nivået, må det nye bygget ha atkomst utelukkende fra det laveste nivået på tomta. Andre fordeler ved denne plasseringen vil være lavere byggekostnad, mer skjult plassering i landskapet, og bedre brannsikkerhet pga. større avstand mellom garasje og bolighus.

Eiendommen ligger mellom Hundervegen og Sørbygdsvegen, det er spredt boligbebyggelse og gardsbruk i området.

Det søkes samtidig om å rive eksisterende uthus. Tiltakshaver ønsker i tillegg å anlegge ny (intern) adkomst.

### **Lovgrunnlaget:**

Søknaden behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Det må foreligge en grunngitt 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 pbl. § 1-8, jf. § 19-1.

Dispensasjon kan gis etter en samlet helhetsvurdering. I vurderingen er kommunen bundet av begrensningene som framgår i pbl. § 19-2 (2)-(4). Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse kan ikke vesentlig tilsesettes. 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 rådmannen legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, 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 samt forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-2 (4).

### Naboer:

Søknad om tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon er nabovarslet, iht. § 21-3. Det har ikke kommet merknader til varselet.

### Plangrunnlag:

Eiendommen har arealformål LNF. Dette er arealer som i hovedsak skal benyttes til landbruks-, natur- og friluftformål.

## **2.1 GENERELT FOR LNF-OMRÅDENE**

2.1.1 I LNF-områdene tillates bare bygging i tilknytning til stedbunden næring, og som kan godkjennes iht. pbl. §§ 81, 86a, 86b og 93. Skal det bygges utenom stedbunden næring skal dette tas opp som endring av kommunedelplanen eller som dispensasjon fra denne.

## **2.2 LNF 2**

Innen dette området skal det tas spesielt hensyn til kulturlandskap, jord, skog og friluftsliv. Forbudet mot ny spredt bebyggelse i denne sonen er ønskelig for å kunne kontrollere utbyggingsmønsteret generelt.

### **Vurdering:**

Med dette utgangspunktet drøftes ulike forhold av betydning for eventuell dispensasjon. Det er utarbeidet analyserapport gjennom kommunens kartløsning GLOkart.

### Teknisk infrastruktur, vei, vann og avløp:

Tiltaket har ikke negativ innvirkning på disse forholdene, de er ivaretatt i forbindelse med eksisterende bebyggelse. Å gi tillatelse til endret adkomst som omsøkt vil bedre interne adkomstforhold på eiendommen.

### Jordvern/landbruk:

Arealet er registrert dels som bebygd, dels som skogsmark. Uttalelse fra landbrukskontoret i Lillehammer-regionen er innhentet, og tatt inn i sin helhet nedenfor.

### Landbruksfaglig uttalelse:

En landbrukseiendom er en eiendom som benyttes eller kan benyttes til jord-/ eller skogbruk. I offisiell statistikk og ved innføring i landbruksregisteret er det vanlig å avgrense dette til eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal eller 25 daa produktiv skog. Dersom det er særlig god jord kan eiendommer ned mot 3 daa dyrket mark også regnes som landbrukseiendom.

Eiendommen g/bnr 2/25 har 1 daa dyrket mark og 2 daa produktiv skog. Eiendommen kan etter dette ikke sies å være en landbrukseiendom. Det er derfor heller ikke grunnlag for å kunne si at omsøkte tiltak er knytta til stedbunden næring. Tiltaket er derfor betinget dispensasjon.

Tiltaket gjelder uthusbebyggelse og vil ikke medføre press på dyrket mark. Det er ikke påregnelig at tiltaket kan medføre driftsulemper for landbruket i området. Landbrukskontoret har ingen merknader til at det gis dispensasjon.

### Miljø og naturmangfold:

Det er registrert skjermet område som følge av naturbase i området. Det er i følge høringsuttalelse fra Fylkesmannen del av trekkveg for gaupe. Å tillate tiltaket antas ikke å ha innvirkning på dette.

Tiltaket skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12. § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være tilstrekkelig. Saken sendes på høring til regionale høringsinstanser. 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. § 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. Rådmannens 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 som gir de beste samfunnsmessige resultater, og gjør seg ikke gjeldende med full tyngde i denne saken.

#### Kultur:

Det er ikke registrert kulturminner, SEFRAK-registreringer eller spesielle kulturmiljøer i området. Iht. lov om kulturminner § 8 skal arbeider stanses og melding sendes til kulturminnemyndighetene dersom det avdekkes kulturminner som ikke er kjent. Dette tas inn i rådmannens forslag til vedtak.

#### Samfunnssikkerhet og vassdrag:

Det er registrert flomveier i området der eiendommen ligger, men omsøkt tiltak vil ikke bli påvirket av, eller påvirke dette. Planlagt tiltak vil tvert imot bygges lenger unna bekken enn dagens bygninger. Det er laget analyse av antatt maksimal vannstandstigning i NVE sitt kartverktøy. I følge dette vil ikke eventuell vannstigning komme i berøring med område for ønsket plassering. Det er heller ikke registrert utfordringer med åpne eller tette stikkrenner i umiddelbar nærhet. 20 meters buffer fra bekken og aktsomhetsområde som er lagt inn kommer ikke i nærheten av ønsket plassering. NVE henviser til byggteknisk forskrift § 7-2 om sikkerhet mot flom og stormflo og handler om at byggverk ikke skal plasseres i flomutsatt område, og skal sikres og dimensjoneres mot risiko for flom. Disse kravene er etter rådmannens oppfatning ivaretatt.

#### Eksterne høringsinnspill:

NVE har inngitt uttalelse til saken. De skriver at det ikke kan dispenseres fra sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift kpt. 7-2. Ifølge NVE Atlas og aktsomhetskart for flom, er maksimal vannstandstigning forbi eiendommen 3-4 meter. Videre tipses det om verktøyet [hoeydedata.no](http://hoeydedata.no) der man kan lage profiler for å få innblikk i om det er fare for at vassdraget kan gå ut over sine bredder langs eiendommen og oppstrøms denne.

Sammen med flomvegs- og stikkerennekartlegging mener NVE at det gir et godt faglig grunnlag for å vurdere flomfaren. Miljøverdiene må avklares med Fylkesmannen i Oppland.

NVE kan ikke ut fra saksframstillingen se at det er flere relevante forhold knyttet til deres ansvarsområder.

Oppland Fylkeskommune(OFK): OFK har ikke kjennskap til at det foreslåtte tiltaket kommer i konflikt med kulturminner. De gjør oppmerksom på at 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. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Fylkesmannen i Oppland (FM): FM kan ikke se at saken berører nasjonale verdier vi skal ivareta og har ingen vesentlige merknader til at det gis dispensasjon i tråd med søknaden. Vi støtter likevel kommunens vurdering om at riving av eksisterende uthus samt teltgarasje formuleres som et vilkår i et dispensasjonsvedtak. FM savner likevel en vurdering av hvordan omsøkt tiltak forholder seg til evt. arealrammer i gjeldende plan.

Kommunen viser videre til skjerma data som dekker deler av eiendommen, som de ikke har nærmere informasjon om. Det opplyses at dette er del av en trekkveg for gaupe. De kan ikke se at denne informasjonen om naturmangfold bør påvirke utfallet av dispensasjonssaken.

### **Konklusjon:**

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.**

Omsøkt tiltak omfatter riving av eksisterende uthus, bygging av nytt uthus/garasje samt anlegging av ny intern atkomst et stykke. Dette kan ikke sies å sette hensyn bak, eller formål med planbestemmelsene til side. Det kan ikke sies å ha følger ut over eksisterende boligbebyggelse.

Innen LNF2 skal det, ifølge KDP Øyer sør, tas spesielt hensyn til kulturlandskap, jord, skog og friluftsliv. Forbudet mot ny spredt bebyggelse i denne sonen er ønskelig for å kunne kontrollere utbyggingsmønsteret generelt. Omsøkte tiltak kan ikke sies å verken ha negativ innvirkning på de hensyn som skal tas ifølge arealplanen. I følge landbruksfaglig uttalelse er det ikke påregnelig at nybygget vil medføre press på dyrket mark eller at det kan medføre driftsulempere for landbruket i området.

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

Det opplyses at det ikke er regningssvarende å rehabilitere det nåværende uthuset. Det er forsøkt gjort tiltak på det, men det anses ikke tilrådelig. Rene økonomiske hensyn skal ikke vektlegges som grunn til å gi dispensasjon. Men reelle fordeler ved å tillate nybygging er å bringe bygningsmassen opp på tilfredsstillende standard, i tråd med dagens tekniske krav, antatt bedre plassering i landskapet, og bedre brannsikkerhet pga. større avstand mellom garasje og bolighus.

Når det gjelder atkomsten til nåværende uthus er den ifølge oppgitt informasjon vanskelig framkommelig/uframkommelig på vinterstid. Ved at det nye bygget får atkomst fra det laveste nivået på tomte avhjelpes dette.

Planlagt nybygg er relativt stort, 114 m<sup>2</sup> BYA. Det skal utformes med låvepreg. Bygget som skal erstattes er i samme stil. Beliggenheten er usjenert, og det anses ikke å være til sjenanse for omgivelsene og naboer. Selv om bygget er stort mener rådmannen at det ikke er ulemper av betydning ved å tillate omsøkte tiltak. Det er ikke bestemmelser i arealplanen som hindrer størrelsen.

Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### **Rådmannens forslag vedtak:**

Ut fra en samlet vurdering har planutvalget i Øyer kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og det gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra kommuneplanens arealdel om forbud mot oppføring av ny bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Det gis dispensasjon for å rive uthus, bygge nytt uthus/garasje og anlegge delvis ny intern adkomst, som omsøkt.

Søknad om tiltak behandles administrativt i Øyer kommune.

#### Dispensasjonen gis med følgende vilkår:

1. Eksisterende uthus skal rives.
2. Iht. lov om kulturminner § 8 skal arbeider stanses og melding sendes til kulturminnemyndighetene dersom det avdekkes kulturminner som ikke er kjent

Ådne Bakke  
Rådmann

Christina Nystuen