

Arkivsak-dok. 20/00199-2
Saksbehandler Anne Borgedahl

Saksgang
Planutvalget

Møtedato

148/98 - Søknad dispensasjon fra reguleringsplan på Lygna for oppføring av innhegning rundt fritidsbolig

Rådmannens innstilling:

1. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen pkt 5.1.5 for oppføring av innhegning rundt fritidsbolig avslås med hjemmel i pbl § 19-2.

Saksdokumenter

Vedlagt

Søknad om dispensasjon for oppføring av skigard
Epost fra Lygnalia Grunneierlag SA vedrørende innhegninger

Ja
Ja

Oppsummering

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for å gjerde inn en fritidsboligeiendom på Lygna. Søkers begrunnelse for dispensasjon er for å skjerme seg mot storfe som beiter i området i sommerhalvåret.

Det å føre opp innhegning rundt fritidsbolig på Lygna, krever søknad om dispensasjon. Reguleringsplan for Lygna sør pkt. 5.1.5 gir forbud mot å gjerde inn fritidsboligeiendommer i planområdet.

Rådmannen mener at hensynet bak bestemmelse om innhegning i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt dersom man skulle tillate dette, og mener slikt sett det må gis avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse pkt. 5.1.5 i medhold av pbl § 19-2

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kommunen mottok den 22.1.20 søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Lygna sør vedrørende oppføring av innhegning i form av en skigard rundt fritidsbolig i Størrhalsstubben 2.

Reguleringsplanen sier følgende om inngjerding på i planområde Lygna sør:

«Det tillates ikke inngjerding av tomtene. Det er tillatt å gjerde inn terrasse.»

Søkers begrunnelse for dispensasjon er klippet inn under:

Søknaden gjelder for Størrhalsstubben 2, Lygnalia Felt A, 2770 Jaren.

Søknaden gjelder å sette opp en skigard på ca 100 mtr, se vedlagte tegning.

Årsaken for søknaden er at vi i tidsrommet Juni - Oktober stadig hadde besøk på vår eiendom av en flokk storfe på ca 25-30 dyr som veier 600-700 kg.

Dette oppleves som veldig ubehagelig fordi dyrene var både nærgående og skremmende.

De holdt seg tett inn på hytteveggen, terrassen samt bilen og vi var redde for skader.

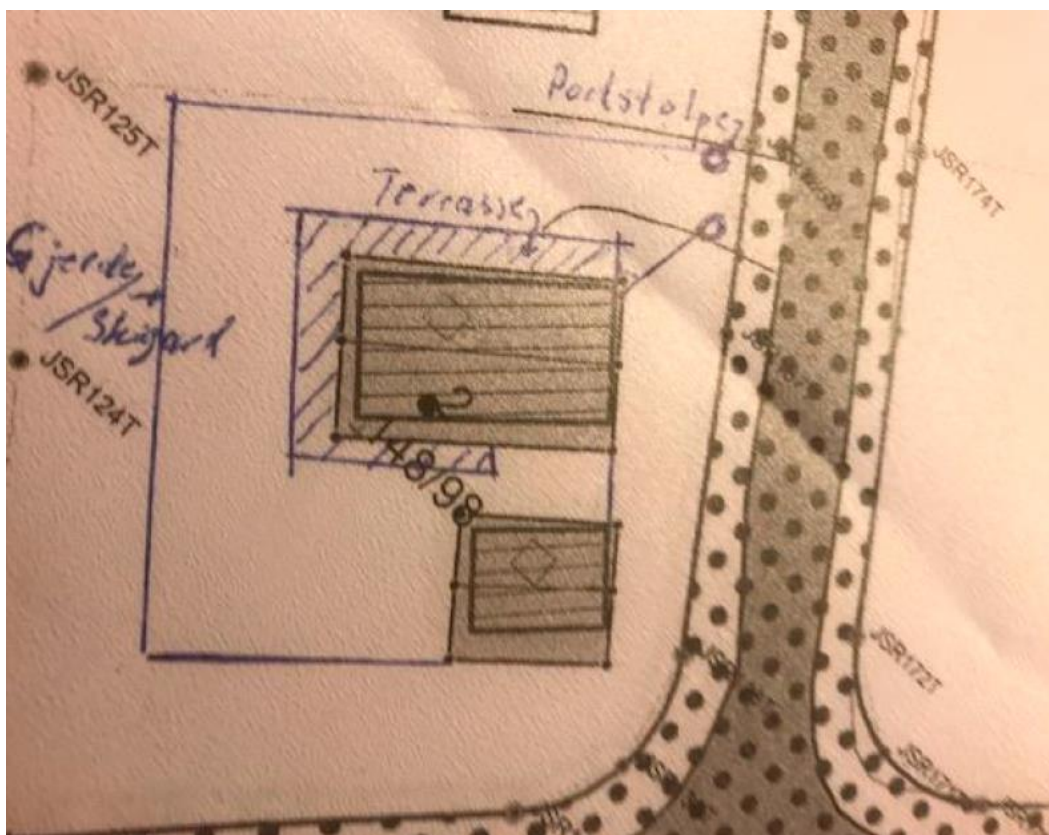
Vi kjøpte hytta i 2018 fordi vi synes området er fantastisk fint.

Vi er pensjonister å hadde planer om å bruke hytta som et rekerasjonssted noe vi nå anser som umulig i beitesesongen.

Vi har skriftlig henvendt oss til styret i Lygnalia hytteveforening. De ba oss kontakte grunneierne, noe vi gjorde.

Representanten for grunneierne viste da til "forutsetninger for tomtekjøp i Lygnalia pkt 12 som sier maks 25 mtr skigard pr tomt" - dette gir ingen løsning for oss.

Vi håper at søknaden blir innvilget slik at vi fortsatt kan være på Lygna.



Kommunens egne undersøkelser

Kommunen tok kontakt med Lygnalia Grunneierlag SA i forbindelse med søknad om skigard på eiendom Gbnr. 148/98. Bakgrunn for henvenselsen var kommunens kjennskap til Brandbu og Tingelstad Almenning sine planer om å føre opp gjerde rundt sin del av planområdet lenger nord på Lygna. Spørsmålet som ble reist overfor Lygnalia Grunneierlag SA var om det var tilsvarende planer i deres område i sør. Et slikt gjerde ville da gått i ytterkant av planområdet, og slikt sett hindre beitedyr å komme inn i hyttebebyggelsen inklusive eiendom som er gjenstand for denne behandling.

Følgende ble svart fra Lygnalia Grunneierlag ved Aksel Grinaker den 24.2.20:

Vi har sagt til Lygnalia Hyttevelforening at vi kan ordne med inngjerding av hele felt A, mot at hytteeiere dekker dette. Det er delte meninger blant hyttefolk om inngjerding, antakelig skal dette opp på årsmøte i velforeningen til sommeren. Om det blir flertall for den ene eller andre vet vi ikke.

Pr i dag tillater vi ikke inngjerding av tomtene, ihht. reguleringsbestemmelsene. Dette er først og fremst av estetiske hensyn, vi ønsker ikke et hytteområde som er fullt av gjerder på hver tomt.

Men vi har denne bestemmelsen i «Forutsetninger for tomtekjøp i Lygnalia», som er vedlegg til kjøpekontrakt for tomter:

12. Gjerde som avgrensning av hele tomta tillates ikke, men det tillates oppsatt gammeldags skigard som en komposisjon for markering av innkjøring til tun begrenset til maks 25 m gjerde pr. tomt.

En god del hytteeiere har satt opp en slik skigard. Vi har sagt til folk som har tatt opp ønske om inngjerding at de kan sette opp en skigard rundt parkeringsplassene på 25 meter., og at vi i tillegg tillater ei grind på denne. Ingen har foreløpig montert grind.

Vi er ikke tilhenger av at det gis tillatelse til å gjerde inn hele tomta. De som nå har søkt har ganske sikkert fått denne beskjeden av meg mht. å sette opp skigard med grind.

Alle tomtkjøpere er gjennom prospekt gjort oppmerksom på at det er beitedyr i området.

Jeg legger ved vårt prospekt til informasjon. Jeg kopierer også Johan Lothe på eposten, leder av Lygnalia Hyttevelforening, slik at han er orientert i saken.

Ha en fortsatt fin dag!

Med vennlig hilsen

Søker er kjent med svaret fra Lygnalia Grunneierlag SA, men har ønsket å opprettholde sin søknad til kommunen.

Konsekvenser

Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Eksisterende planer

Området omfattes av reguleringsplan for hyttefelt Lygna sør PlanID E—229, med ikrafttredelse 25.9.2014. Dette er første søknad som kommunen har mottatt om dispensasjon for oppføring av skigard/innhegning rundt fritidsboligeiendom i dette planområdet. Saken vil således kunne være av prinsipiell betydning.

Gjeldende vedtak

Ikke relevant

Økonomi

Ikke relevant her

Bemanning

Ikke relevant her

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet

Eldrerådet

Rådet for funksjonshemmede

Andre råd eller utvalg

Ja/Nei

Nei

Nei

Nei

Nei

Vurdering/alternative løsninger

Saken gjelder dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan vedrørende oppføring av innhegning rundt fritidsboligeiendom. Spørsmålet har også vært reist overfor Lygnalia Grunneierlag SA, som viser til at de har vært negative til innhegninger helt fra etablering av hyttefeltene, og at alle kjøpere av fritidsboligeiendommer har blitt informert om dette.

1. Generelt om dispensasjonsvilkårene

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 første ledd kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av annet ledd første punktum følger at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. annet ledd annet punktum.

Lovens forarbeid¹ omtaler dispensasjon fra arealplan:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Hensynet til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendring skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging og ikke ved en rekke enkeltdispensasjoner. Det er likevel anledning til å dispensere fra eldre planer som ikke er fullt utbygd dersom planen hindrer en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

2. Hensynet bak bestemmelsen som forbyr innhegninger rundt fritidsboligeiendommer

Eiendom Gbnr. 148/98 ligger i område på Lygna avsatt til fritidsbebyggelse, felt F-17.

Det følger av reguleringsbestemmelsene pkt. 5.1.5:

«Det tillates ikke inngjerding av tomtene. Det er tillatt å gjerde inn terrasse.»

Foreliggende sak handler om å gjerde inn store deler av en eiendom rundt en fritidsbolig. Spørsmålet blir da om hensynet bak planbestemmelse som sier at inngjerding ikke er tillatt blir vesentlig tilsidesatt dersom man skulle gi tillatelse til dette i denne saken.

Tema vedrørende inngjerding av hytteområdet er vurdert i planbeskrivelsen s.32 med henvisning til rapport vedrørende forholdet til beitedyr fra landbrukskontoret for Hadeland, vedlegg 9.

Fra planbeskrivelsen:

Beitekvaliteten på arealet innenfor områdereguleringen er av en slik art at det er lite beitedyr inne i området. Utbyggingen vil heller ikke dele viktige beiteområder eller være til hinder for utnyttelsen av de øvrige arealene på Øståsen. Økt aktivitet i området, med mer folk og hunder, vil kunne virke

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

forstyrrende på beitedyrene. Beitedyr vil kunne føre til konflikter i og med at de tiltrekkes av lune hyttevegger og grønt gras.

Fra rapport vedlegg 9, fra landbrukskontoret for Hadeland datert 7.3.2012 fremgår det at det årlig slippes mellom 950-1000 storfe og 8500-9000 sau på Øståsen i Gran. I tillegg trekker dyr fra Østre og Vestre Toten, Hurdal, Nannestad og Lunner kommuner inn i området og beiter tidvis i disse områdene. Landbrukskontoret har i sitt notat lagt til grunn at dersom man tillater inngjerding av hver enkelt hyttetomt, på ca 1 daa, vil dette beslaglegge ca 1000daa:

Beitedyr med fri tilgang inn i hyttefelt medfører ofte konflikter i form av støy og tilraking med møkk. Videre kan store «sosiale» dyr virke skremmende på folk som har liten kjennskap til dyr. Dersom det tillates å anlegge plen ved hyttene, vil dette tiltrekke seg beitedyr. Dyr går dit de lettest kan skaffe seg den maten de trenger og grønne plener virker som magnet på grovfôretende dyr. Uheldig gjerding, mangelfullt vedlikehold av gjerde og uheldig valg av gjerdemateriale, kan skape konflikter. Beitedyr kan gå seg fast i uheldige gjerder og de kan komme innenfor gjerder, men ikke ut igjen. Store dyr kan trenge gjennom gjerder og ødelegge disse, for å komme til friskt gras.

Rådmannen anser at en inngjerding av noen enkelttomter i dette området ikke umiddelbart fører til at den frie ferdselen for mennesker i området hindres. Bestemmelsen har imidlertid blitt til av hensyn til sikkerhet for beitedyr, i tillegg til de rent estetiske hensyn av et flott naturområde. Til tross for at noen kan oppleve beitedyrene som skremmende, vil gjerder utgjøre en konflikt for den naturlige ferdselen for beitedyr.

Rådmannen finner derfor etter en konkret vurdering at dispensasjon i denne saken, vesentlig vil tilsidesette hensynet bak reguleringsbestemmelsen som forbyr inngjerding av de enkelte hyttetomtene i planområdet. Lovens første vilkår er med andre ord ikke oppfylt.

Vilkårene er kumulative, noe som innebærer at kommunen kun har anledning til å dispensere dersom begge vilkår er oppfylt. Det er derfor som utgangspunkt ikke nødvendig å vurdere om lovens andre vilkår er oppfylt, når det første ikke er oppfylt. Rådmannen ønsker likevel å kommentere dette i korthet.

3. Fordeler og ulemper

Fordelen for hytteeier som søker i denne sak, er at han har en bedre mulighet for å skjerme sin eiendom mot ferdsel av storfe. Ulempen er at en tillatelse her, vil medføre presedens slik at flere vil gjøre det samme. Det er ikke anledning for kommunen å vurdere hvilke type innhegninger som blir ført opp, og man vil kunne få et mangfold av ulike typer rundt fritidsbebyggelsen. Man har i planarbeidet, forsøkt å sette begrensninger på terrengingrep, nettopp for å bevare naturen og friluftinteressene på Lygna. Der man skulle åpnet opp for å tillate innhegninger rundt fritidseiendommene, vil det naturlige særpreget etter hvert bli underordnet og området fremstå mer som et boligområde. Videre må det pekes på de aspekter rundt gjerdehold, at dette krever jevnlig vedlikehold. Der dette ikke blir overholdt, vil man risikere at beitedyr kan gå seg fast samt ikke komme seg ut igjen.

Rådmannen finner det klart at fordelene ikke er større enn ulempene i dette tilfellet.

Vilkårene for å gi dispensasjon i medhold av pbl § 19-2 er etter dette ikke oppfylt og det er følgelig ikke rettslig grunnlag for å dispensere i den aktuelle saken.

Kommunikasjons- og informasjonstiltak

Ingen særskilte

Dato: 10. mars 2020
Godkjent av rådmannen