

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Svein Erik Morseth**Hege Olden - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for bygging av vei - 68/010****Vedlegg:**

- 1 Hege Olden - søknad om tillatelse til tiltak / Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Lund Hytteområde - 68/010
- 2 Særutskrift fra behandling i Planutvalget 22.06.2016

Sakens bakgrunn og innhold:

Saken gjelder bygging av to veier innenfor reguleringsplan for Lund hytteområde på eiendommen gnr. 68 bnr. 10. Tiltakshaver er Hege Olden.

Dersom veien hadde vært stengt for hyttetraffikk, måtte omlegg av veitrasé for vei nr. 1 på situasjonskartet blitt behandlet etter forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier da det i reguleringskartet er LNFR-område imellom hyttetomtene. Siden det søkes om at den kan benyttes til hyttevei, har landbrukskontoret vurdert at landbruksvirksomheten ikke utgjør hovedinteressene og søknaden må behandles etter plan- og bygningsloven.

Den 12.11.2015 ila Planutvalget tvangsmulkt for å oppnå retting av tre ulovlig opparbeidet veier innenfor Lund hytteområde. Tiltakshaver søkte i ettertid om tillatelse om tillatelse til å kunne beholde disse veiene. Planutvalget avslo søknaden 09.06.2016. Avslaget var begrunnet med at nabovarsling ikke var gjennomført og søknaden for dårlig opplyst. Tiltakshaver har nå redusert omfanget av veiene fra tre til to, gjennomført nabovarsling og framlagt ny dispensasjonssøknad om inneholder momenter som ikke er vurdert tidligere. Rådmannen fremmer derfor saken på nytt for Planutvalget.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for området er Lund hytteområde, *planID 16270061*. § 8 sier at den enkelte hytte skal ha gangadkomst etter sti fra felles parkeringsplass. Gangstiene er vist i reguleringskartet. Da det ikke er innregulert noen bilvei innenfor reguleringsplanen, foruten Blåvassveien, er tiltaket ikke i tråd med reguleringsplanen. Det er derfor søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Vernet vassdrag:

Oldenvassdraget ble i vernet i «Verneplan II», vedtatt av stortinget i 1980. Verneplan for vassdrag angir at «*sportsfiske og friluftsjakter interesser taler for varig vern av vassdraget*», og at «*Den storslagne natur gjør området spesielt egnet for friluftsliv*». § 9-7 i kommuneplanens arealdel er det fastsatt en egen byggegrense langs Oldenvassdraget som fremkommer av kommuneplankartet. Denne byggegrensen gjelder kun i uregulerte områder og kommer dermed ikke til anvendelse i denne saken.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden

I 1975 ble det opparbeidet en traktorvei gjennom området i forbindelse med tømmerdrift. I reguleringsplanen havnet ett av tomtene midt i en av disse traktorveien. For å rette på dette ble trasén lagt om (nevnt som vei nr. 1 på kartet). Dermed ble den flyttet bort ifra strandlinjen til Blåvatnet og føye seg bedre inn i terrenget sett utenfra. Veien ble ca. 60 meter kortere og starter og ender på samme punkt som opprinnelige traktorveien. I ettertid viste det seg at veien var praktisk for enkelte hytteeiere, den ble toppgruset og fungerer i dag som kombinert skogs- og hyttevei. Vei nr. 2 har også sin opprinnelse som skogstraktorvei, som er blitt toppgruset ca. 40 meter fram til nærmeste hytte. Søker anser at det er hensiktsmessig at skogsvei kan benyttes til hyttebruk når skogsvei først er anlagt. Videre vil behovet for parkeringsplasser langs Blåvassveien reduseres. Dersom skogsveier ikke vedlikeholdes, vil de gro igjen over tid og skogsomløpstiden. At veien jevnlig brukes vil hindre denne gjengroingen.

Uttalelse fra sektormyndigheter

Det er i forbindelse med forrige dispensasjonssøknad mottatt høringsuttalelse fra både fylkesmannen, fylkeskommunen og landbrukskontoret. Disse uttalelsene er mindre enn 3 år gamle. Siste dispensasjonssøknad er ikke sendt på ny høring til eksterne sektormyndigheter, men rådmannen legger tidligere høringsuttalelse til grunn for vurderingen av denne saken. Denne vurderingen er gjort på grunnlag av siste søknad holder seg innenfor rammene av forrige søknad, samt nye opplysninger om tidligere traktorveier i området.

- Uttalelse fra fylkeskommunen:
Det er relativt liten risiko for at tiltaket vil komme i konflikt med freda kulturminner. Fylkeskommunen har ellers ingen merknader.
- Uttalelse fra landbrukskontoret:
Veibyggingen må behandles etter plan- og bygningsloven siden hovedinteressen er annet enn landbruk. Ellers ingen spesielle merknader.
- Uttalelse fra fylkesmannen:
Fraråder at det gis dispensasjon på grunn av at vei vil virke privatiserende og vil påvirke friluftsinnteressene i negativ retning samt terrenginngrep som vil virke negativt på naturmiljøet.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av dispensasjonssøknaden til samtlige hjemmelshavere at fritidstomter innenfor Lund hytteområdet. Det er ikke framkommet merknader til nabovarselet og alle naboer har skriftlig samtykket til tiltaket.

Vurdering:

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensikten med planer er så skape forutsigbar utvikling innenfor samme planområde både for utbyggere og innbyggere for øvrig. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Reguleringsplan for Lund hytteområdet er fra 1997 og bærer preg av at det i hytteområdet skal bebygges med «lavstandardhytter» uten innlagt strøm, vann og vei fram til hyttetomta. Dette medfører at hytteområdet ikke virker privatiserende av området og påvirker naturmiljøet og friluftslivet langs Oldenvassdraget minst mulig. I senere tid er det blitt mer og mer vanlig at vei føres fram til hyttetomt, også for lavstandardhytter. Selv om det gis dispensasjon for bygging av vei fram til noen av hyttene, vil det for hytteområdet fortsatt

bære preg av lavstandardhytter da §§ 9 og 10 i reguleringsbestemmelsene forbyr å legge inn vann og vannklosett i hyttene. Siden det her er snakk om omgjøring av eksisterende traktorvei er til bilvei fram til ei av hyttene og flytting av gammel veitrasé vekk fra Blåvatnet, anser rådmannen det som mer hensiktsmessig i denne saka å vurdere dispensasjon fra reguleringsplan i stedet for reguleringsendring.

Omlegging av tidligere traktorveitrasé for vei nr. 1, hvor deler av veien gikk langsetter Blåvatnet, til å ligge mer innpå land og dermed mer i skjul fra vannet vil gi en positivt gevinst for naturmiljøet og friluftslivet på og langs Blåvatnet. Denne veien vil fungere som adkomst til tomtene 68/102, 38/103 og 68/134. Vei nr. 2 er en kort stikkvei på ca. 30 meter ifra Blåvassveien som lagt på gammel traktorvei. Rådmannen anser omsøkte veitrasévalg som god. Trafikkmengden på veiene vil stort sett være begrenset til kun disse tomtene da det her ikke er gjennomkjøringsmuligheter. Man kan ikke se at omsøkte veier vil være vesentlige terrenginngrep i naturmiljøet eller virke negativt for friluftslivet på og langs Oldenvassdraget. Veiene vil ikke bli særlig synlig fra Blåvatnet eller dens strandlinje.

På bakgrunn av ovenstående vurderes hensikten bak reguleringsplan å ikke bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon gis. Fordelene av at hytteeiere får bilvei fram til egen tomt, kombinert landbruks- og hyttevei som blir godt vedlikeholdt, ingen gjennomgangstrafikk, vei som er lagt lett i terrenget og som flyttes vekk fra strandlinja til Blåvatnet, anses å være større enn de negative konsekvenser en dispensasjon vil gi for naturmiljøet og friluftslivet i området.

Naturmangfoldloven:

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at det er gjort funn som blir direkte påvirket av tiltaket. Det er registrert 1 km buffersone til inngrepsfri område i nærheten, men ikke der hvor veiene er omsøkt. Buffersonen blir ikke påvirket av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å komme i konflikt med tiltaket.

Oppsummering:

Det anses i denne saken som mer hensiktsmessig å gi dispensasjon fra reguleringsplan framfor en reguleringsendring. At det i saken tidligere er snakk om oppgradering av eksisterende skogstraktorvei og omlegging av trasé slik at deler av den gamle traktorveien flyttes vekk fra strandlinja i Blåvatnet er tungtveiende. Veiene blir lite synlig fra Blåvatnet og begrenset trafikkmengde da det ikke er gjennomkjøringsmuligheter. Friluftslivet lang Oldenvassdraget vil ikke bli vesentlig påvirket. Hensikten bak bestemmelsene i reguleringsplanen vurderes ikke til å bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon da området fortsatt vil bære preg av urørt natur. Fordelene er klart større enn ulempene en dispensasjonen vil gi etter en totalvurdering. Dersom det en gang i framtiden skulle bli aktuelt med ytterligere veier innenfor Lund hytteområde, må man påregne at det vil bli satt krav om reguleringsendring. Dette for å hindre bit-for-bit uthuling av bestemmelsene i reguleringsplan over tid som vil undergrave vedtatte planer og helhetlig utbygging gjennom gode lokale og regionale prosesser.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune gir dispensasjon for bygging av to kombinerte skogs- og hytteveier innenfor reguleringsplan for Lund hytteområde, gnr. 68 bnr. 10. Hensikten bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

