



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Kristin Sørensen

Søknad om dispensasjon fra regulert formål, bruksendring - fra garasje til stall - på gnr. 70 bnr. 158

Vedlegg:

- 1 Søknad om bruksendring og dispensasjon
- 2 Situasjonsplan for stall, bolig og brakke
- 3 Klage og merknader
- 4 Saksbehandling 1987-1995
- 5 Saksbehandling 2005

Sakens bakgrunn og innhold:

Opprinnelig søknad, se vedlegg nr. 4:

Tiltakshaver søkte om å få bygge stall på denne eiendommen 22.4.1994. Denne søknaden ble forelagt Helserådet, som leverte negativ tilråding i saken datert 7.6.1994. Tiltakshaver ble gjort oppmerksom på den negative tilrådingen, og til mangler i egen søknad i kommunens brev av 13.6.1994. Tiltakshaver ble tilskrevet i brev av 1.8.1995 - med krav om søknad, da det var registrert oppstart av byggearbeider uten tillatelse. 7.8.1995 ble det levert ny situasjonsplan som viser tiltakets plassering. 30.8.1995 ble det gitt tillatelse til tiltak for garasje. Brev fra 1987 gjelder ikke denne saken direkte, men dokumenterer at kommunens generelle syn på dyrehold i boligstrøk har vært konsekvent i mange år, også før denne saken ble aktuell.

Saksbehandling i 2005, se vedlegg nr. 5:

I hovedutvalgets møte 14.6.2005 - ble hesteholdet på denne eiendommen drøftet, og det ble fattet slikt vedtak : *"Hovedutvalg for næring og drift som fast utvalg for plansaker godtar ikke i medhold av reguleringsplanen for Lysøysund sentrum godkjent 30.10.1980, at det holdes best permanent på eiendommen gnr. 70 bnr. 25. Eiendommen er regulert til boligformål. Det samme er tilstøtende naboeiendommer. Hesteholdet må avvikes innen 01.10.2005"*

Etter dette ble tiltakshaver tilskrevet i brev av 31.8.2005 om at planutvalget valgte å utsette oppfølgingen av saken "et års tid". Vedtaket i sak 054/05 ble ikke påklagd innenfor den utvidete klagefrist.

Klage, se vedlegg 3:

1.02.2013 mottok vi en klage fra eier av naboeiendom vedrørende hesteholdet, der hun avslutter med å be kommunen sørge for at hesteholdet reguleres slik at det ikke er til sjenanse.

Søknad om bruksendring og dispensasjon, se vedlegg nr. 1 og 2:

Eier av gnr. 70 bnr. 158 ble på bakgrunn av tidligere saksbehandling, se vedlegg 4 og 5 og naboklage i vedlegg nr. 3, tilskrevet om hesteholdet på eiendommen. Vi gjorde ham i brev av 4.3.2013 oppmerksom på at bruken av garasjen som stall var ulovlig, og at den ulovlige bruken må opphøre. Etter dette har tiltakshaver levert søknad om bruksendring av garasjen, og tilhørende dispensasjon fra regulert formål - se vedlegg nr. 1.

Eiendom og planstatus:

Opprinnelig eiendom gnr. 70 bnr. 25 består i dag av to teiger som er i sameie mellom fire personer. Fra denne eiendommen er blant annet gnr. 70 bnr. 158 fradelt. Gnr. 70 bnr. 158 er en alminnelig, om enn noe stor, boligeiendom. Tomta er 1841,4 m2. I gjeldende reguleringsplan for "Lysøysundet sentrum"

<http://bjugn.kommune.no/file.axd?fileid=13097> er tomta satt av til byggeområde for boliger, som også de omkringliggende arealer er.

Vurdering:

Søknadens begrunnelse er til dels fragmentert og noe tungt tilgjengelig. Rådmannen hitsetter og drøfter følgende fragmenter:

- Han beskriver den prosess som ble ført i forbindelse med reguleringen 1977-1980. Da området ble regulert bodde han ikke hjemme. Mor beskrives som uinteressert og far var syk. Han skriver at kommunen regulerte eiendommen og "åt" seg innpå eiendommen Sletten. Han beskriver de valg hans mor tok, og hennes motivasjon for å ønske erstatning i stedet for nytt uthus. Han anfører at han har fått muntlig bekreftelse på at han ville få lov til å sette opp et tilsvarende bygg som det som ble revet dersom han en gang kom til å ta over eiendommen.

Hva som muntlig ble sagt på et møte for 35 år siden er det ikke mulig å dokumentere i dag. Rådmannen kan se at det fra tiltakshavers perspektiv hadde vært klart å foretrekke dersom hans eiendom i dag hadde vært en landbrukseiendom. Virkeligheten er imidlertid at tidligere tiders prosesser, har ført til at denne eiendommen har status som en helt vanlig boligeiendom.

- Han skriver at han har fått langt flere positive tilbakemeldinger om hestene, enn negative. Han mener at det ikke kan være verre å ha hest der, enn at det kjører mange traktorer forbi. Han føler at han bor på landsbygda.

Rådmannen ser at det kan være mange positive elementer knyttet til hestehold, både for eier og for andre. Likevel legger rådmannen til grunn at hestehold er en arealkrevende hobby som ikke naturlig hører heime over alt, da hestehold også regelmessig vil medføre betydelige ulemper for naboer. I dette området er det bestemt at det skal settes av arealer til boligbygging, og det at boligfeltet ligger på landsbygda, og at det kjører mange traktorer forbi, kan ikke medføre at arealformålet bolig må vike.

- Han mener naboens ombygging ikke er nabovarslet.

Når det gjelder naboens ombygging, er ikke denne anførselen undersøkt nærmere. Saksbehandler vil se på dette, og dersom det her er gjennomført ulovlige tiltak vil dette bli fulgt opp med ulovlighetsoppfølging.

Naboenes syn på hesteholdet og søknaden:

Rådmannen ble gjort oppmerksom på denne saken ved klage fra nabo i brev 20.1.2013, mottatt 1.2.2013. I denne klagen beskrives de ulemper hun opplever knyttet til støy, fluer, rot, lukt og traktorer på plena.

19.4.2013 mottok vi nabomerknad fra eier av bnr. 117, eiendommen ligger nordøst for bnr. 158, på motsatt side av veien. Hun har ved nabovarlingen krysset av for at hun samtykker til tiltaket. Hun ønsker likevel å bli hørt med at hun mener naboen ikke kan ha mer enn to hester på eiendommen, og at gjødsel må fjernes på en miljømessig måte.

22.4.2013 mottok vi nabomerknad fra eier av bnr. 195, eiendommen ligger øst for bnr. 158 - og er nærmeste nabo. Hun ikke kan godta bruksendring fra garasje til stall. Hun anfører at verdien av hennes eiendom blir vesentlig forringet på grunn av lukt, støy og insekter som naturlig følger med hesteholdet. Hun anfører at dersom ombygging og bruksendring godkjennes vil ulempene hun i dag opplever bli større.

23.4.2013 mottok vi nabomerknad fra bnr. 30, eiendommen ligger vest for bnr. 158 - på andre siden av atkomstvei til eiendommene. Hun har ved nabovarslingen, krysset av for at hun har samtykket til søknaden. Etter å ha tenkt seg om ønsker hun å trekke dette samtykket fordi hun innser at han ved ombygging kun vil oppnå å flytte noen av ulempene noe, og således belaste andre naboer ytterligere. Hun mener at hennes eiendom fremdeles vil få de samme problemene med lukt og rot.

Rådmannens vurdering av nabomerknader:

De ulempene naboene beskriver fremstår som klassiske ulemper knyttet til hestehold i boligstrøk. At fem hester på en liten boligeiendom vil medføre ulemper for naboene fremstår som påregnelig. De tre naboer beskriver ulempeerfaringene sine forholdsvis likt. Beskrivelsene sammenfaller også i betydelig grad med den virkelighetsbeskrivelse og vurdering rådmannen fremførte i saksfremlegg før møtet 14.6.2005, se vedlegg 5.

Oppsummering:

Eiendommen har formell status som boligeiendom. Eiendommen er i gyldig reguleringsplan satt av til boligformål. Ulemper er observert av naboer i dag, og tilvarende ulemper var også et tema forut for vurderingen i 2005.

Pbl § 19-2 slår fast at kommunen ikke kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Hesteholdet på eiendommen er etter rådmannens vurdering til vesentlig ulempe for flere naboeiendommer, en eventuell dispensasjon vil etter rådmannens vurdering vesentlig tilsidesette det regulerte formålet.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for areal og drift innvilger ikke omsøkt dispensasjon fra regulert arealformål med hjemmel i pbl. § 19-2. Det er ved avgjørelsen lagt avgjørende vekt på at de ulemper som følger hesteholdet vesentlig tilsidesetter boligformålet i reguleringsplanen.

Videre ulovlighetsoppfølging igangsettes administrativt. Tiltakshaver må gis forhåndsvarsel om pålegg om retting, og opphør av bruk i strid med tillatelse. Han må også varsles om at kommunen vil vurdere å ta tvangsmidler i bruk for å oppnå retting jfr. pbl. kap. 32 om tvangsmiddelbruk. Konkret tvangsmiddelbruk skal eventuelt fremlegges for politisk vurdering og vedtak.