



Sak nr 12/2015

Møtedato: 18.3.15

Møtestad: Slidre

Saksbehandlar: Harald Ranum

F 356, Murkelie - søknad om dispensasjon frå arealgrense og mønehøgde

Vestre Slidre kommune skriv følgjande i brev datert 10.3.15:

Eierne av G/B/Fnr 94/1/356 søker om dispensasjon fra kommuneplanen for å bygge ny hytte på dette festet i Vestre Slidre statsalmenning. Festet ligger på Murkelie, og ligger dermed i LNF-2-område i kommuneplanen. Her er blant annet maksimal størrelse på fritidsbebyggelse 80m² BRA, og maksimal mønehøyde er 4,5 meter. Det er disse to elementene det søkes dispensasjon fra.

Dagens hytte er på ca. 60m² BRA. Opprinnelig del er fra først på 1900-tallet, med et tilbygg fra 1950-tallet. Det er nå en storfamilie som eier hytta. De ønsker å innrette den nye hytta slik at den blir mest mulig hensiktsmessig å bruke for mange personer på en gang, samtidig som man forsøker å holde seg innenfor rammene av kommuneplanen så godt som mulig. Det springende punktet er imidlertid at eierne ønsker å få plass til en hems på bygget, som blir soveplass uten at det blir høyde slik at den blir regnet med i BRA. For å få til dette, må bygget ha en viss bredde og en viss høyde. Derfor søkes det om dispensasjon slik at bygget kan tillates å bli på 90 m² og få en mønehøyde på inntil 5 meter.

Søkerne påpeker at denne tomte og hytta ligger nede i en skråning, med en støl med flere og mer markerte bygg på haugen ovenfor. For landskapet vil derfor ikke denne hytta bli mye synlig eller skjemmende, selv om den blir litt større og litt høyere enn det som kommuneplanen tillater. Eierne har vært i kontakt med Statskog, som har gitt positive signaler forutsatt at kommunen finner å kunne gi dispensasjon.

Generelt har kommunen hatt en restriktiv holdning mhp. bygging i stølsområdene i statsalmenningen. Formannskapet har imidlertid hatt til forhåndsvurdering en sak hvor ønsket var å bygge med mønehøyde 4,80 meter på grunn av energitiltak som mer isolasjon i himling, gulvvarme mv. Dette stilte formannskapet seg positive til. Det kom imidlertid ikke til vedtak i denne dispensasjonssaken, da tiltaket viste seg å ligge innenfor det som kunne tillates etter kommuneplanen i dette området likevel. Generelt har kommunen vært positive til å gå opp 10 cm. i forhold til regulert høyde på grunn av nye krav til isolasjon mv. I denne søknaden er imidlertid ønsket 50 cm.

Hovedspørsmålet i denne saken blir da om kommunen kan tillate 10m² større BRA og 0,5 meter høyere bygg i kommuneplanens LNF-2 område. Kommunen har som sagt vært restriktive med å tillate dette før, men samtidig ser man at det ofte er vanskelig å skulle bygge nye fritidsboliger under de gjeldende skrankene med de ønsker om bekvemmelighet og overnattingsplasser som gjør seg gjeldende når man fører opp en ny hytte. Ønske om å få bygge hems er en gjenganger. Hemsen, som ikke blir regnet som BRA, tilbyr overnattingsplasser på en areal- og energieffektiv måte. Da blir det mulig å øke antallet . overnattingsplasser i små hytter ganske betydelig. Da er man imidlertid avhengig av mønehøyde og en viss bredde på bygget for at hemsen skal bli brukbar.

Hensynet bak de restriktive grensene for bygg i LNF-2 område er å verne høyereliggende fjellområder og stølslandskapet mot for store visuelle inngrep. Man ønsker derfor å holde husene lave og små. På den andre siden vil det ikke være tjenelig at begrensningene på hva man kan bygge i disse områdene er så strenge at interessen for å vedlikeholde, bruke og eventuelt bygge nye hytter til erstatning for eksisterende i disse områdene blir borte.

Det er også et poeng i denne konkrete saken at hytta ligger slik til, nede i en skråning, at den blir svært lite eksponert. I tillegg er det flere bygg rundt (stølen til G/Bnr. 79/3) som er mer eksponerte enn det denne hytta er/vil bli.

Administrasjonen mener at det kan foreligge en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon i denne saken, og velger derfor å sende saken på høring. Eventuelle merknader til saken må sendes skriftlig til Vestre Slidre kommune, Slidrevegen 16,2966 SLIDRE, eller på e-post til post@vestre-slidre.kommune.no, innen 01.04.2015.

Utdrag frå kommuneplan om reglar knytt til areal på fritidshus i statsallmenningen (LNF-område 2 og 3):
Alle fritidseigedomar som er bebygd skal framleis kunne bebyggast og utnyttast som fritidseigedomar, utan at det krevst dispensasjon frå kommuneplanen. For slike eigedomar, skal punkt 1F)- 3 i denne plan gjelde tilsvarande, med unnatak av fritidseigedomar i LNF-område 2 der bebygd areal på kvart hyttefeste ikkje skal overstige T-BRA = 80 m², og mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige 4,5 meter. Sanering av evt. gamle uthus og liknande utover T-BRA = 80 m², gjev ikkje rett til å bygge på hytta tilsvarande.

Kommunen ynskjer å ta vare på mest mogleg av det beståande kulturlandskapet i dei støls- og utmarksområda som ikkje er definert som byggeområde. Ein ynskjer også å ivareta grøntområde og grøntdrag som ikkje er nedbygde, då dette er viktig for utøving av friluftsliv. Kommunen vil difor føre ei streng og restriktiv line i forhold til dispensasjonssøknader, spesielt i og i tilknytning til stølsområda.

· Kommunen ynskjer å føre ein særskilt streng politikk i forhold til dispensasjonssøknader i statsallmenningen (LNF-2 og 3 område). Det skal ligge føre særskilde og vektige grunnar for å gje dispensasjon frå desse føresegnene. Likevel ynskjer kommunen å vera positiv til ei flytting av inntil 12 hyttefeste frå LNF-2 område (inne på stølslag eller inne på stølsjorde) til LNF-3 område (H38) lokalisert langs stølsvegen søraust for Flydammen inntil kommunegrensa mot N-Aurdal (H38). Då ein antek at det vil dreie seg om svært få hytter som vil bli flytta, kanskje ingen i løpet av planperioden, har ein ikkje valt å definere området som byggeområde med tilhøyrande krav om reguleringsplan. Området H38 skal ikkje brukast til nye hyttefeste. Evt. søknader om flytting av hyttefeste innan LNF-områda i statsallmenninga, skal behandlast som dispensasjon frå kommuneplanen.

· LNF-område 2 har særskilde kultur og landskapsverdiar og er synt med særskild grøn farge. Ved etablering av nybygg av alle slag, skal ein freiste å plassere desse bygningane slik at dei harmonerer inn i stølslandskapet både når det gjeld form, farge, materialval og storleik.

Kommunen si behandling av dispensasjonssøknader må følgje reglar som er fastsett i kommuneplan. Kommunestyret har fastsett det skal vera langt strengare reglar i statsallmenningen enn etter generell reglar i plan- og bygningslov. I følgje kommuneplan skal det førast ein streng dispensasjonspraksis i stølsområda og ein ekstra streng praksis i statsallmenningen. Det skal ligge føre særskilte og vektige grunnar for å få dispensasjon. Søknaden frå eigarane er ikkje lagt ved saka, men ut frå kommunen sitt skriv er det ynskje om meir areal for at fleire personar kan nytte hytta. Dette er eit ynskje mange kan ha for sine hytter og dette er ikkje særskilt og vektige grunn, jf. reglar i kommuneplan. Vilråda for å få godkjent søknad om dispensasjon er derfor ikkje oppfylt.

Kommunen reiser følgjande påstand i sitt brev: *På den andre siden vil det ikke være tjenelig at begrensningene på hva man kan bygge i disse områdene er så strenge at interessen for å vedlikeholde, bruke og eventuelt bygge nye hytter til erstatning for eksisterende i disse områdene blir borte.* Ein har ikkje registrert at interessa for å bruke og vedlikehalde hytter er noko problem, sjølv med dei arealgrensar som er i kommuneplan. Ut frå prisnivået på hytter til salgs i stølsområda i statsallmenningen, er det ein langt sikrare påstand å seia at det er svært stor interesse for desse hyttene.

Om behovet for areal ut over arealgrensa blir rekna som særskilt og viktig grunn, vil dette føre til presedens i liknande saker. Det er uheldig om reglane i kommuneplan gjennom praktisering av dispensasjonssaker blir endra utan at det skjer gjennom ein grundig politisk prosess. Kommuneplanen skal reviderast i nær framtid og dette er rett arena for å diskutere endring av arealgrensar.

Framlegg til vedtak:

Vilråda for å få godkjent dispensasjonssøknaden er ikkje oppfylt og fjellstyret vil tilråda at søknaden ikkje blir godkjent.

Vedtak:

Vilråda for å få godkjent dispensasjonssøknaden er ikkje oppfylt og fjellstyret vil tilråda at søknaden ikkje blir godkjent.

Om kommunen ynskjer å justere arealgrensar som følgje av nye isolasjonskrav (gjeld for nye hytter over 50 m²) tilrår fjellstyret at kommunen tek endring av regelverket opp til politisk behandling.

Vestre Slidre fjellstyre den 19.3.15

Harald Ranum
sekretær

Utskrift: Vestre Slidre kommune