

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes**Midt-Norge Eiendom AS - oppføring av tilbygg - 71/074**

Vedlegg:

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
- 2 Tegning
- 3 Supplerende dokumentasjon, 16.3.2016
- 4 Særutskrift vedtak planutvalget 12.11.2015

Sakens bakgrunn og innhold:

Midt-Norge Eiendom AS søker om dispensasjon fra byggegrensen mot sjø i kommuneplanens arealdel delplan Lysøya og plan- og bygningslovens § 1-8 (100 metersbeltet), i forbindelse med søknad om oppføring av tilbygg (vinterhage) på terrasse. Tiltaket ble først omsøkt som tiltak uten ansvarsrett. Etter at søkeren ble gjort oppmerksom på at det var nødvendig å søke om dispensasjon, ettersendte han etterspurt dokumentasjon. Den supplerende dokumentasjonen må betraktes som dispensasjonssøknad.

Omsøkt vinterhage er 22 m² og planlagt satt opp på terrassen mot sjø. Tiltaket kommer ca. 20 meter fra sjø. Tiltaket er innenfor boligtomten vist i kommuneplanens arealdel, delplan Lysøya. Byggegrensen mot sjø går langs vegglivet til den opprinnelige boligen. Tiltaket kommer altså innenfor byggegrensen mot sjø.

Vinterhagen er planlagt å bli bygd opp på terrassen som ble godkjent etter innvilgning av dispensasjon i planutvalgets møte den 12.11.2015. Omsøkte vinterhagen bør sees i sammenheng med denne tidligere dispensasjonssøknaden. I den saken hadde Fylkesmannen og Fylkeskommunen identiske synspunkter og anbefalte at terrassen ikke kom nærmere sjøen enn bolighuset. Rådmannen pekte i sin vurdering på at allmenhetens interesser kunne bli vesentlig til side satt pga. det visuelle inntrykket av tiltaket. Planutvalget innvilget dispensasjon i forbindelse med oppføring av terrasse/veranda på følgende vilkår:

- Tiltaket må begrenses til 4 meter ut fra vegglivet, mot sjøen.
- Det forutsettes at det ikke etableres spilevegg under terrassen mot sjøen, og at det benyttes glassrekkverk mot sjøen.
- Omsøkte trapp i fronten godkjennes ikke.

Saken er ikke forelagt andre myndigheter til uttalelse.

Vurdering:Dispensasjonsvurderingen:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres 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. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I dette tilfellet er det vurderingen i forhold til plan- og bygningslovens § 1-8 som er sentral. Her er det hensynet til allmennheten som i all hovedsak ligger til grunn. Tiltaket er inne på allerede opparbeidet tomteareal, og eksisterende uthus på tunet er nærmere sjø enn dette. Nordøst for omsøkte eiendom er det en strandlinje med dyrka jord og noen naust ned til sjøen. Sørvest for eiendommen er det forholdsvis bratt og lite framkommelig. Her er den første «naboen» en fritidsbolig som ligger kun ca. 10 meter fra sjø. Det er altså ikke et område som inviterer til ferdsel langs sjø. Dersom tiltaket blir for dominerende på sjøsiden, mener rådmannen likevel at tiltaket kan sette allmennhetens interesser til side.

Planutvalgets vedtak den 12.11.2015 setter en rekke vilkår til byggingen av terrassen. Hensynet bak vilkårene er å begrense det visuelle inntrykket av tiltaket. Søker bekrefter i sin søknad at trappen mot sjøen er fjernet fra tegningene, at det ikke etableres spilevegg under terrassen ned mot sjøen og at det benyttes glassrekkverk på verandaen. Vinterhagen er planlagt bygd med glassvegger og glasstak, noe som ifølge søkeren vil si at fasaden av bygget ikke blir endret. Rådmannen ser likevel ikke at omsøkt vinterhage er i tråd med (hensynet bak) vilkårene som vedtatt av planutvalget i forbindelse med dispensasjonsbehandlingen av terrassen. Planlagt tilbygg endrer fasaden av bygget vesentlig, selv om det er utformet med glassvegger og -tak. En 5,5 meter bred vinterhage er naturligvis vesentlig mer dominerende enn et enkelt glassrekkverk. Dermed settes etter rådmannens vurdering allmenhetens interesser til side.

Søker begrunner søknaden med at *«Eiendommen Sørvoll er en næringseiendom som skal leies ut til firma på åremål. For at det skal være attraktivt å trekke firma med mange ansatte utover til Lysøysundet og Bjugn kommune må alle fasiliteter være til stede. En vinterhage vil være en slik fasilitet. Vinterhage ønskes bygd for at de som bruker eiendommen kan sitte «ute» i all slags vær. En av ulempene ved å bygge på kysten er at det er mye vind. Med en vinterhage vil brukerne kunne oppleve å være ute selv om de blåser og regner. Det å kunne sitte ute skjermet for vær og vind vil være en veldig viktig del av eiendommen»*

Bygget er registrert som boligbygg og området den ligger i er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, delplan Lysøya. Eiendommen er dermed ikke en næringseiendom. Det er klart at en vinterhage vil gjøre boligen mer attraktivt, men rådmannen mener at tiltaket ikke er avgjørende for bo- eller utleiemuligheter.

Fordelene av tiltaket, her en mer attraktiv (utleie)bolig, vurderes ikke å være klart større enn ulempene for allmenhetens interesser. Etter en samlet vurdering mener rådmannen derfor at tiltaket ikke har større fordeler enn ulemper og at dispensasjonssøknaden bør avslås.

Folkehelsevurdering:

Tiltak i 100 metersbeltet langs sjøen kan være negativt for muligheter for friluftsliv, og dermed for folkehelse.

Oppsummering:

Rådmannen mener at det ikke bør innvilges dispensasjon i forbindelse med søknad om oppførelse av vinterhage.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Bjugn kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg (vinterhage) på gnr. 71, bnr 074