

Karin og Roar M. Valsø

Selsbakkliia 19
7027 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.

10417/2017/86/013/1627MEKR

Dato

30.08.2017

Karin og Roar M. Valsø – Dispensasjon og tillatelse til tiltak for pergola og uthus på 86/013

Saksområdet er delegert til rådmannen, jamfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.: 2017/1141
Eiendom, gnr/bnr: 86/013
Vedtak nr.: 17/268
Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Tiltakshaver: Karin og Roar M. Valsø
Søknadsdato: 26.06.2017
Kompletttdato: 13.07.2017

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 17.06.2017 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Pergola mellom eksisterende fritidsbolig og eksisterende levegg, inntil 0.7 meter fra gnr. 86 bnr. 1 og inntil 2,8 meter fra gnr. 86 bnr. 8.

Uthus med bebygd areal på 9,4 m2, inntil 1,0 meter fra nabogrensen mot gnr. 86 bnr. 8 og gnr. 86 bnr. 20. Uthuset er i søknaden beskrevet som bod for oppbevaring.

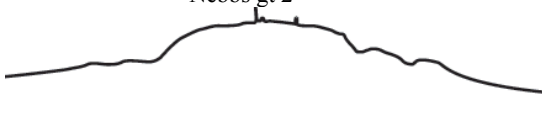
Søknaden:

Søknaden er vedlagt tegninger av uthus og pergola, situasjonsplan, naboerklæring og dokumentasjon som viser gjennomført nabovarsling.

Søknaden er sendt pr. e-post samme dag som nabovarsling er gjennomført pr. rekommandert brev til naboen på gnr. 86 bnr. 1. Dette var en mangel ved søknaden på leveringstidspunktet. Vi har ikke mottatt nabomerknad til søknaden eller tiltaket, og for den videre vurdering av søknaden legger vi til grunn at tiltakshaver heller ikke har mottatt slik merknad, dersom dette ikke er riktig må søknaden vurderes på nytt. Søknaden vurderes som komplett 13.07.2017, dvs. leveringsdato tillagt merknadsfrist og ordinær postgang for eventuell nabomerknad.

Postadresse	postmottak 7160 BJUGN	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
Besøksadresse	Rådhuset, Alf Nebbs gt 2	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no
		Bankgiro	8650.48.01219		



 **#realiserdrømmenibjugn**

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Tiltaket skal i sin helhet plasseres på tiltakshavers egen eiendom gnr. 86 bnr. 13. Denne eiendommen er oppmålt og har ifølge registreringene i matrikkelen et beregnet areal på 4680,9 m², jf. påtegninger på situasjonskart mangler justering av nabogrenser etter jordskiftesak, da denne pr. dato ikke er registrert i matrikkelen. Rådmannen legger til grunn at angivelsene om avstander til nabogrense er riktig og at matrikkelen vil bli rettet innen tiltaket igangsettes.

Eiendommen er bebygd med fritidsbolig med tilhørende plattinger og levegg, naust og uthus.

Eiendommen er i sin helhet plassert på areal som er satt av til LNFR-område i kommuneplanens arealdel (KPA), nærmere sjøen enn vedtatt byggegrense mot sjø jf. inntegnet byggegrense i plankartet og tilhørende bestemmelse i KPA § 9-7.

Tiltakene fordrer dispensasjon fra byggegrensen eller planendring. Dispensasjon er omsøkt, og skal vurderes.

Tiltaket er ikke i overenstemmelse med arealformålet LNFR. Bod og pergola vurderes å være mindre byggearbeider på/ved eksisterende fritidsbebyggelse som tidligere er godkjent, arealformålet fordrer derfor ikke dispensasjon, jf. KPA § 10-2.

Generell vurdering av tiltaket:Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført, og det er ikke mottatt nabomerknader til tiltaket eller søknaden.

Regionale myndigheter

Dispensasjonssøknaden fra byggegrensen er ikke sendt til fylkesmannen for vurdering da tiltaket er plassert lenger fra sjøen enn eksisterende bebyggelse i umiddelbar nærhet til eksisterende bebyggelse.

Plassering

Naboen på gnr. 86 bnr. 8 og gnr. 86 bnr. 20 har avgitt erklæring der han samtykker til tiltakets plassering, inntil 1,0 meter fra nabogrensen.

Det fremkommer ikke av søknaden om naboen på gnr. 86 bnr. 1 er blitt anmodet om samtykke, dette blir nærmere drøftet under dispensasjonsvurderingen.

Jordloven

Dyrket eller dyrkbar jord skal ikke omdisponeres, jordlovsvedtak er ikke nødvendig.

Naturmangfoldloven

Rådmannen har ikke kunnskap om naturtyper eller arter som påvirkes negativt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig.

Kulturminner

Rådmannen har ikke kunnskap om automatisk fredete kulturminner som kan påvirkes negativt av tiltaket, men minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Dispensasjonsvurdering

Byggegrense sjø

Både pergola og uthus er plassert med større avstand til sjøen enn eksisterende bebyggelse og i umiddelbar nærhet av eksisterende bebyggelse. Dette arealet er etter rådmannens vurdering allerede privatisert og tiltaket vil ikke fortrenge allmenhetens bruk av strandsona eller på annen måte tilsidesette hensynene bak byggegrensen mot sjøen. Dette er små tiltak, og det er forholdsvis lett å få oversikt over mulige ulemper for omgivelsene, det er etter rådmannens vurdering lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planendring før utbygging. En dispensasjon vil ikke tilsidesette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse og en dispensasjon fra byggegrensen vil etter samlet vurdering ha klart større fordeler enn ulemper.

Avstand til nabogrense

Det er en svakhet ved søknaden at det ikke er oppgitt om naboen på gnr. 86 bnr. 1 er blitt anmodet om samtykke til plasseringen, men rådmannen har valgt å ikke etterspørre slike opplysninger da dette ikke kan bli avgjørende i denne saken. På denne tomte er det allerede en levegg mot samme nabo, og pergolaen skal plasseres inntil denne dvs. lenger vekk fra naboen enn leveggen. Rådmannen kan ikke se at pergolaen kan bli til ulempe for naboen og naboen har heller ikke levert nabomerknad til søknaden eller tiltaket. Plasseringen av pergolaen vil tilsidesette hensynene bak firemetersregelen i pbl. § 29-4, men ikke i vesentlig grad. En dispensasjon vil ikke tilsidesette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse og en dispensasjon fra pbl. § 29-4 andre ledd vil etter rådmannens samlede vurdering ha klart større fordeler enn ulemper.

Vedtak:

Bjugn kommune ved rådmannen gir dispensasjon fra pbl. § 29-4 andre ledd for oppføring av pergola inntil 0,7 meter fra nabogrensen mot gnr. 86 bnr. 1 som omsøkt.

Bjugn kommune ved rådmannen gir dispensasjon fra vedtatt byggegrense mot sjø for oppføring av pergola og uthus som omsøkt.

Bjugn kommune ved rådmannen gir tillatelse til tiltak for oppføring av uthus og pergola som omsøkt. Tiltaket kan forestås av tiltakshaver.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-4 bokstav a), 21-4 og 29-4 tredje ledd bokstav a), samt kommunens delegasjonsreglement.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Bjugn kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.