

Gunnar Qvenild

Kolsåsen 19 C
7079 Flatåsen

Deres ref.

Vår ref.

11019/2017/08/062/1627SVMO

Dato

14.09.2017

Gunnar Qvenild - Dispensasjon fra reguleringsplan tillatelse til oppføring av anneks til fritidsbolig - 08/062

Saksområdet er delegert til rådmannen, jmfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.: 2016/1050

Ansvarlig søker:

Eiendom, gnr/bnr: 08/062

Tiltakshaver: Gunnar Qvenild

Vedtak nr.: 17/276

Søknadsdato: 10.08.2017

Saksbehandler: Svein Erik Morseth

Komplett dato:

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 10.08.2017 ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden og tiltaket (saksopplysninger):

Søknaden gjelder oppføring av anneks på 19,8 m² BYA og 18 m² BRA. Tomten er fra før av bebyggt med fritidsbolig. Tiltakshaver er Gunnar Qvenild.

Plansituasjon

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Islandsvika, *planID 16270081*. Maksimal størrelse for frittliggende uthus er i følge reguleringsplanen 15 m². Tiltaket er ikke i tråd med reguleringsplanen og det er derfor søkt om dispensasjon.

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av adkomsten.

Vann og avløp

Det skal ikke legges inn vann i annekset.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og dispensasjonssøknaden. Det er i følge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden.

Postadresse postmottak
7160 BJUGN
Besøksadresse Rådhuset, Alf
Nebbs gt 2

Telefon 72519500
Telefaks
Bankgiro 8650.48.01219

Internett <http://bjugn.kommune.no>
E-post postmottak@bjugn.kommune.no



Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Gunnar Qvenild	SØK – ansvarlig søker - 1	Selvbygger
Gunnar Qvenild	PRO – alle områder - 1	Selvbygger
Gunnar Qvenild	UTF – alle områder - 1	Selvbygger

Tiltaket gjelder et lite og enkelt bygg på under 20 m² med liten kompleksitet. Rådmannen anser at tiltakshaver innehar tilstrekkelig kunnskap til å stå som ansvarlig selvbygger for alle områder.

Gjennomføringsplan:

Tiltakshaver er ansvarlig for alle områder for tiltaket og gjennomføringsplan er dermed ikke nødvendig.

Vurdering:*Søknaden og tiltaket*

Søknaden er tilstrekkelig opplyst til å kunne behandles. Det er på situasjonskartet ikke vist avstand fra omsøkte annekset til tomtetegrensa. Det må derfor settes vilkår om at annekset ikke kan plasseres nærmere eiendomsgrensa enn 4 meter, jf. Plan- og bygningsloven § 29-4.

Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8 til 12 er vurdert til ikke å komme til anvendelse da det her er snakk om tiltak på ei regulert tomt.

Dispensasjonsvurdering:

Dispensasjon kan i følge plan- og bygningsloven § 19-2 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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Det skal særlig legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Det bør heller ikke gis dispensasjon når en direkte berørt statlig myndighet har uttalt seg negativt til saken.

Hensikten bak bestemmelsen om maksimale størrelse på uthus er å holde uthusene så små som mulig, i tillegg til at reguleringsplanen skal bidra til forutsigbarhet for utviklingen innenfor samme reguleringsplan. Det er her snakk om et mindre avvik på knappe 5 m². Plasseringen av annekset er i bakkant av tomta og vil ligge i skjul mellom hovedhytta og haugen som ligger sør for tomta. Annekset vil dermed ikke gi noen silhouetevirkning hverken fra naboer eller fra sjøsiden. Hensikten bak bestemmelsen anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Utnyttelsesgraden for Islandsvika hytteområde er 20 %. Tomta er på 1799 m² og maksimale tillatte utnyttelsesgraden er 359,8 m². I følge tegningene fra byggesøknaden i 2002, er eksisterende fritidsbolig er på 119 m². Inklusive omsøkte tiltak blir utnyttelsesgraden 7,7 % og godt innenfor reguleringsbestemmelsene.

Kommuneplanens bestemmelser § 9-10 sier at maksimale størrelse på garasjer er 50 m². I denne sammenheng vil garasje og uthus være likestilt. Omsøkte tiltak er under halvparten så stort som øvre grense i satt i kommuneplanens arealdel.

Da tiltaket holder seg godt innenfor reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad og det foreligger ingen merknader til utsendte nabovarsel, anser rådmannen saken som kurant og kan behandles administrativ.

Saken er ikke sendt til eksterne sektormyndigheter for høring da disse ikke anses å være berørt av dispensasjonen. En totalvurdering tilsier at det kan gis dispensasjon. Fordelene anses å være større enn ulempene en dispensasjon gir.

Vedtak:

Bjugn kommune, ved rådmannen, gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 21-4, jf. 20-3, tillatelse til oppføring av anneks på eiendommen gnr. 8 bnr. 62.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen når det gjelder bestemmelse om uthusets størrelse og tillater at det oppføres kombinert uthus og anneks på 19,8 m² BYA. Hensikten bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og fordelene anses å være større enn ulempene. Det vises for øvrig til vurderingen ovenfor.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Annekset kan ikke plasseres nærmere eiendomsgrensa enn 4,0 meter.

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.

Toleranse for avvik:

I hht. planutvalget sitt vedtak i sak 15/21 av 16.12.2015 skal Statens kartverk sin fagstandard «[Plassering og beliggenhetsk kontroll](#), Tillegg B, Toleranser» legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype (1/ Byområde) (2/ Tettbygd/ utbyggingsområde) (3/ Spredtbygd/ dyrka mark/ skog) (4/ Fjell/ ekstensiv arealutnytting).

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

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

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler

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