

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Anita Nøstan og Clive Marcus - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - 71/195

Vedlegg:

- 1 Planer rev. 16.07.17
- 2 Situasjonsskart rev. 16.07.17
- 3 Snitt og terrengsnitt 16.07,17
- 4 Disp Nøstan 16.07.2017
- 5 Fasader og 3D 16.07.2017
- 6 Svar på nabovarsel Lysøya
- 7 Disp.søknad vei. Nøstan
- 8 Rev. sit kart 09.08.2017

Søknaden: Vi har mottatt søknad som er blitt revidert i flere omganger. Vi mottok siste versjon av søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak 18.07.2017, se vedlegg nr. 1-5. Vi mottok 10.08.2017 søknad om dispensasjon fra regulert adkomst og revidert situasjonsplan som viser tenkt plassering av adkomst.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplanen for følgende punkter:

- Takvinkel 22 grader utbygg mot sjø § 1.1 (27-35 grader)
- utbygg (stue) mot sjø §§ 1.2 og 1.6
- BYA hovedbygg over 75 m² § 1.6 (84,2 m² jf. tegninger mottatt 18.07.2017, revisjon B datert 16.07.2017).
- Uthus plassert utenfor byggegrense.
- Adkomst ikke i tråd med reguleringskart.
- Forholdet mellom boligens lengde og bredde skal være minst 1,7 jf. § 1.6. Oppgitt forholdstall er 1,67.

I tillegg vil rådmannen bemerke følgende avvik:

- Gesimshøyde er ikke konkret angitt på tegninger, men målt gesimshøyde på tegningene viser at den er over 5 meter og dermed over 4,75 m jf. § 1.4 i reguleringsbestemmelsene.

Tiltaket:

Det søkes om å føre opp fritidsbolig og bod. Omsøkte fritidsbolig er i to etasjer. Mønehøyde oppgis å være 6,765 meter. Fritidsboligens bebygde areal oppgis å være 84,2 m², bruksareal oppgis å være 142,3 m². Boden oppgis å ha et bebygd areal på 37,3 m² og bruksareal 33,6 m².

Tak skal være saltak, takvinkel hovedbygg 27°. Utbygg på fritidsboligens vestre langside oppgis å ha en takvinkel på 22°.

Juridisk utgangspunkt:

Tomta er fradelt og oppmålt. Eiendommen omfattes av reguleringsplan Strand på Lysøya, vedtatt den 01.07.2008 og ligger i område avsatt til boliger/fritidsboliger.

Det følger av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 12-4 at en «*reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak*».

Det følger av pbl. § 12-4 annet ledd at tiltak «*etter § 1-6 første ledd (..) må ikke være i strid med planens (..) bestemmelser*.»

Tiltakets utforming er ikke i tråd med flere av planbestemmelsene. Planbestemmelser som tiltaket fordrer dispensasjon fra gjengis nedenfor:

« § 1.1 Bygninger skal oppføres med (..) takvinkel [mellom] 27-35 grader.

§ 1.4 Bolig/fritidsbolig kan generelt oppføres i 1 1/2 etasje, med gesimshøyde maksimalt 4,75 m, (..).

§ 1.6 (..)Hovedbyggets grunnflate skal maksimalt være 75m2 og ha et forhold mellom lengde og bredde på minst 1,7. Vinkelbygg tillates ikke. Påbygd inngangsparti kan plasseres på hovedbyggets langside og må ikke ha større bredde enn 3 meter og ikke større lengde enn 2 meter. (..)»

I tillegg gjengis planbestemmelser som det må vurderes om tiltaket samlet sett oppfyller.

§ 1.2 Innenfor planområdet bør bygningene i størst mulig grad planlegges og utformes i en arkitektonisk god og harmonisk sammenheng. Bebyggelse skal utformes etter mønster av tradisjonell kystbebyggelse i området.

§ 1.3 Bolig/fritidsbolig skal plasseres i terrenget med utgangspunkt i nedsatt pel i samsvar med plankartet. Viste pel skal komme innenfor bygningen. Terrenget rundt byggene skal planeres til omlag samme nivå rundt hele bygget med utgangspunkt i midlere eksisterende terreng innenfor byggeropa.»

Det følger av dette at tiltaket ikke kan godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Slik dispensasjon er omsøkt. Og skal realitetsbehandles.

Dispensasjon

Kommunen *kan* gi dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2, dersom grunnvilkårene i bestemmelsen er oppfylt. Bestemmelsen lyder:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Dersom disse vilkårene er oppfylt er det tillatt å gi dispensasjon, men ingen har krav på dispensasjon basert på disse vilkårene.

Vurdering:

Nabovarsling

Nabo Bente Kristin Malmo på gnr. 71 bnr. 93 har avgitt merknad til nabovarselet, se vedlegg nr. 6. I det følgende gis en summarisk gjengivelse av nabomerknad og rådmannens vurdering av momenter som ikke vil bli berørt i dispensasjonsvurderingen.

Atkomst

Nabo fastslår i merknaden at atkomst avviker fra regulert atkomst og påpeker at denne kommer utenfor byggegrense og helt inntil deres grense. Ansvarlig søker har etter mottak av merknaden omprosjektert atkomsten slik at denne kommer innenfor byggegrensen. Rådmannen bemerker at det ikke er noe spesifikt krav om at hverken veiareal eller parkeringsareal skal være innenfor byggegrensen, men er enig med nabo i at prosjektert atkomst er et avvik fra reguleringsplan

Byggets plassering

Malmo anfører at det ikke er i tråd med reguleringsplan at bygget ikke er plassert innenfor omriset som skal illustrere plassering av hovedbygget. Rådmannen bemerker at praksisen med plassering av pel og tilhørende krav om at byggets yttervegger plasseres slik at pelen kommer innenfor disse ikke er praksis i kommunen lenger. Anvisning av byggs plassering anses ikke lenger som en del av kommunens oppgaver som byggesaksmyndighet. Nabo har nok rett i at plassering av bygget innenfor omriset nok var påtenkt slik ved vedtagelse av reguleringsplan, men siden det aldri er plassert noen pel på tomte må omriset oppfattes som veiledende, og etter forvaltningspraksis i kommunen fordrer ikke omsøkte plassering egen dispensasjon.

Byggets orientering

Nabo anfører i videre at det ikke er i tråd med planbestemmelse § 1.2 at hovedbygget plasseres slik at kortveggen kommer mot sjøen. Rådmannen bemerker til dette at det illustrerende omriset i plankartet er orientert på samme måte som omsøkte tiltak. Dette trekker i retning av at det ikke er noen motsetning mellom utforming etter tradisjonell kystbebyggelse og plassering med kortside mot sjøen. Rådmannen er imidlertid enig med nabo når det vises til at valgte orientering mot sjøen fører til større behov for terrengtilpasninger enn dersom bygget ble plassert med langsiden mot sjøen. I skrevet retningslinjer for byggetiltak og bruksendringer i kystsonen er det under punkt 3.2 retningslinjer – ny bebyggelse, lagt til grunn at alle unødvendige inngrep i terrenget bør unngås, og kunstig opparbeiding av tomte bør unngås.

Naturmangfold:

Rådmannen har ikke kunnskap om verdifullt biologisk mangfold, utvalgte naturtyper eller arter som blir negativt påvirket av dette tiltaket.

Dispensasjonsvurdering:

Dispensasjon kan ikke gis dersom tiltaket fører til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

En ordlydstolkning av «vesentlig tilsidesatt» tilsier at det er høy terskel for at bestemmelsen skal komme til anvendelse.

Hensynet bak bestemmelsen er å skape forutberegnelighet for hvilken type bebyggelse som kan komme i et område i framtiden

I dette tilfellet er det mange deler av tiltaket som ikke er i tråd med reguleringsplanen. Hver enkelt avvik er imidlertid relativt lite, og det er etter rådmannens vurdering ikke grunnlag for å hevde at tiltaket fører til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Neste spørsmål er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning.

En ordlydstolkning av «klart større» tilsier at det må foreligge en betydelig interesseovervekt for å gi dispensasjon.

I vurderingen av om fordelene med tiltaket overstiger ulempene er det verdt å merke at det i forarbeidene til pbl. i ot. prp. nr. 32 s. 242 står følgende:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Planbestemmelsene er nokså konkret og tydelig på hvordan hyttefeltet skal utvikles, jf. ordlyden «skal» og «tillates ikke». Planbestemmelsene lest i sammenheng tyder på at intensjonen ved vedtagelse av planen var at det innenfor planområdet skulle utformes mindre bygg med relativt enkel utforming. Vurderingen i det følgende blir dermed om avvikene fra planbestemmelsene som dette tiltaket innehar er av slik karakter at denne intensjonen ikke blir ivarettatt.

Ingen av de omsøkte avvikene fra planbestemmelsene representerer isolert sett veldig eklatante brudd med intensjonen bak planen.

- Et mindre vinkelbygg med 5° avvik fra takvinkel
- Bebygd areal hovedbygg er 9,2 m² større enn maksimalt tillatt BYA i planen
- Avviket i forholdstallet mellom byggets lengde og bredde er 0,03.
- Uthus er plassert 1 meter fra nabogrense i strid med byggegrense
- Atkomst avviker fra reguleringsplan
- Tiltakets gesimshøyde overskrider maksimalt tillatt høyde med over 25 centimeter.

At dette er mindre avvik fra planbestemmelsene trekker i retning av at intensjonen bak planen ivaretas.

Tiltaket er imidlertid prosjektert slik at det strider med såpass mange av planbestemmelsene. Siden øvrig utforming av tiltaket ligger tett opp mot det som er maksimalt tillatt i planen kan det vanskelig hevdes at tiltaket samlet sett er i tråd med planbestemmelse § 1.2. Spesielt overskridelsen av bebygd areal som ligger 12-13 % over maksimalt tillatt areal synes å bryte med planens intensjon. Dette trekker klart i retning av intensjonen bak planen ikke blir ivarettatt.

Da dispensasjonssøknaden er begrunnet med tradisjonelle utbyggerinteresser, som bl.a. ønske om bedre utnyttelse av tomta, kan ikke rådmannen se at fordelene ved tiltaket klart overstiger

ulempene. Å gi dispensasjon for omsøkte tiltaket vil i tillegg skape presedens og uthule planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Oppsummering:

Tiltaket er prosjektert slik at det har en utforming som er tett opp mot, eller overskrider det som er maksimalt tillatt i planbestemmelsene hva gjelder både høyde og areal. Når tiltaket i tillegg trenger flere dispensasjoner fra flere andre utformingsbestemmelser er det rådmannens konkrete helhetsvurdering at fordelene ikke overstiger ulempene. Omsøkte tiltak er den andre fritidsboligen av i alt 5 godkjente tomter. Det er ikke gitt noen dispensasjoner tidligere innenfor dette planområdet.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune, ved Planutvalget, gir ikke dispensasjon fra planbestemmelser for Strand, Lysøya for omsøkte tiltak på eiendommen gnr. 71 bnr. 195.