

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Svein Erik Morseth**Jomar Skov Jenssen - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av gapahuk - 71/125****Vedlegg:**

- 1 Jomar Skov Jensen - Søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av gapahuk-71/125

Sakens bakgrunn og innhold:

Bjugn kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Øya, planID 16270050, for oppføring av gapahuk på eiendommen gnr. 71 bnr. 125. Gapahuken er på 15,5 m² BYA og 12,6 m² BRA. Tomten er benevnt som tomt FE5 i reguleringsplan med tillatt tomteutnyttelse er 120 m² T-BRA. Eksisterende fritidsbolig har 120 m² BRA og tomteutnyttelsen er fullt ut utnyttet fra før av. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om tomteutnyttelse. Gapahuken er allerede oppsatt da tiltakshaver trodde dette var tiltak som var unntatt fra søknadsplikt jf. byggesaksforskriften § 4-1, 1. ledd bokstav a). I ettertid har det vist seg at tiltaket likevel er søknadspliktig på grunn av at det ikke er i tråd med reguleringsplanen. Tiltakshaver er Jomar Skov Jenssen.

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er:

- Kunne benytte utendørsarealet bedre.
- Eksisterende fritidsbolig har for lite lagrings- og bod plass.
- Gapahuken bygges på eksisterende terrasse og vil ikke endre bruksmønsteret, ikke skape ulempe for naboer, påvirker ikke allmenheten eller naturen for øvrig.
- Enkelte tomter i hyttefeltet er stor med dertil stor utnyttelsesgrad, mens andre er små med liten utnyttelsesgrad. Tomta er liten med stor avstand mellom tomt og ikke inngjerdet slik at det er ikke enkelt å se hvilke tomter som er små og hvilke tomter som er store. En dispensasjon vil derfor ikke oppleves negativt i landskapet.

Siden det her er snakk om dispensasjon fra tomteutnyttelsen som er spesifikk satt for den enkelte tomt, anser rådmannen søknaden ikke som såpass kurant at den kan avgjøres administrativt. Søknaden legges derfor fram for Planutvalget.

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da disse ikke anses å bli vesentlig berørt av tiltaket. Nabovarsling av dispensasjonssøknaden er gjennomført og det foreligger ingen merknader fra berørte naboer og gjenboere.

Det ble 03.12.2018 foretatt befaring av eiendommen for å kunne settes seg nærmere inn i søknaden.



Foto: bilder fra befaringen 03.12.2018, bilde til vestre fotografert i fra landsiden og bilde til høyre i fra fjæra/sjøsiden. Omsøkte tiltak er det lyse bygget på siden av fritidsboligen.

Vurdering:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 sier at 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 er gitt dispensasjoner for reguleringsbestemmelsene i dette området, men ingen av disse dispensasjonene er for tomteutnyttelse. Tidligere gitte dispensasjoner kan derfor ikke legges til grunn i denne saka.

I planbeskrivelsen for siste revisjon av reguleringsplanen er det lagt vekt på at området fortsatt skal ha et «luftig» preg som ikke oppfattes som for hardt utnyttet. Tomta er på 657 m² hvorav 145 m² allerede er bebygd. Med omsøkte gapahuk gir dette en tomteutnyttelse på 24,4 %, noe som i utgangspunktet ikke oppleves som luftig i alminnelige hyttefelt i Bjugn kommune. Innenfor hyttefeltet Øya er avstanden mellom tomtene stor slik at området på avstand likevel vil oppleves som luftig. Gapahuken plasseres i bakkant av hytta slik at den ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bygninger på tomta. I tillegg plasseres den lavt i terrenget tett inntil eksisterende bygning og får en gesimshøyde på tilnærmet samme høyde som fritidsboligens raftøyde. Ved befaring 03.12.2018 vurderte rådmannen at gapahuken underordner seg fritidsboligen og blir ikke dominerende i naturlandskapet hverken fra sjø- eller landsiden. Selv om gapahuken i fra fjæra har litt silhuettvirkning, har rådmannen vurdert til at den ikke vil gi silhuettvirkning når man kommer litt lengre ut på sjøen. Intensjonen i reguleringsplanen om at området skal oppleves luftig settes ikke vesentlig til side om dispensasjon gis.

Eksisterende hytte har i følge godkjente byggetegninger en bod på 9 m². For en helårs fritidsbolig kan dette bli litt knapt og en gapahuk vil også fordelaktig kunne tjene som lagringsplass for bl.a. utemøbler. Disse fordelene anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi sett i lys av hensikten bak reguleringsbestemmelsene.

§ 19-1, 1. ledd, gir kommunen mulighet til å sette vilkår for å redusere de negative følgene av en dispensasjon. I dette tilfellet bør det settes vilkår om at gapahuken må ha samme farge som fritidsboligen slik at bygningene går mer i ett og blir ikke så dominerende.

Vurdering av naturmangfoldloven:

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn som påvirkes av tiltaket er funnet. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å ligge til hinder for dispensasjon.

Oppsummering:

På grunnlag av en totalvurdering er søknaden vurdert til hen at hensikten bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon for ikke settes vesentlig til side. Dette på grunn av byggets plassering på tomte, i forhold til eksisterende bygning, underordner seg eksisterende bygning, at den bygges godt inn i bakken, gir ikke silhuettvirkning på avstand og at det er stor avstand mellom tomtene. Det presiseres at summen av dette medfører at det ikke skaper presedensvirkning for andre tomter innenfor samme reguleringsplan. Fordelene med en dispensasjon med at fritidsboligen får større bodareal anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi. Det bør også settes vilkår om at gapahuken må males i samme farge som fritidsboligen for å dempe inntrykket av gapahukens størrelse.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune gir dispensasjon fra bestemmelsene om utnyttelsesgrad på eiendommen gnr. 71 bnr. 125. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og Bygningsloven § 19-2, 2. ledd.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Gapahuken må ha samme farge som fritidsboligen.