

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes**Byggesak - Klage på avslag på søknad om dispensasjon for tiltak på 71/093**

Vedlegg:

- 1 Klage på vedtak i Planutvalget 15.11.18 - 71/093
- 2 Særutskrift Bente Kristin Malmo og Morten Marøy - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Strand, Lysøya for oppføring av tilbygg og bod på 71/093
- 3 B1 Dispensasjon
- 4 Morten Marøy og Bente Kristin Malmo - oppføring av tilbygg - søknad om rammetillatelse - 71/093
- 5 C2 Samtykkeerklæring signert
- 6 D1 Eksist.situasjon
- 7 D2 Situasjonsplan
- 8 E1-6 Tegninger nabovarsel
- 9 Rammesøknad
- 10 F1 Oversendelsesbrev
- 11 Særutskrift Anita Nøstan og Clive Marcus - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - 71/195
- 12 Særutskrift Knut Audal - Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og uthus - 71/028
- 13 Terrengsnitt 71/195
- 14 Tegninger
- 15 18026Fasader09052018Inngang3x2
- 16 Tegninger

Klagen:

Vi har mottatt klage, se vedlegg nr. 1, på Planutvalgets vedtak av 15.11.2018 i sak 15/95, se vedlegg nr. 2. Klagen er fra tiltakshaverne, og den er mottatt 28.11.2018. Klagerne ønsker at vedtaket skal endres slik at de får de omsøkte dispensasjoner.

Klagens begrunnelse

Klagen er i det vesentlige begrunnet med «*at ved avslaget så praktiseres det ikke likebehandling mht mulighet for utnyttelse av tomtene*» og at tiltaket slik det er omsøkt gir god brukbarhet mht til bygningsvolum, dagslys og utsikt, samtidig som det bevarer det opprinnelige huset, for øvrig vises til hele klagen i vedlegg nr. 1.

Tiltaket:

Tilbygg til eksisterende fritidsbolig samt ny bod. For nærmere beskrivelse av tiltaket se saksfremlegget i vedlegg 2 og tegningene i vedlegg 8.

Vedtaket:

Planutvalgets vedtak i sak 15/95 lyder:

«Bjugn kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra planbestemmelse punkt 1.2, 1.6 og 1.7 for oppføring av tilbygg og bod som omsøkt på eiendommen gnr. 71 bnr. 93.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.»

Samlet saksfremstilling, med saksfremlegg og møtebok, samt vedleggene til saksfremlegget følger som vedlegg 2- 16.

Vurdering:

Klagen er mottatt innen klagefristens utløp av part i saken, klagen skal realitetsbehandles.

Hensynene bak planbestemmelsene

Reguleringsplanen er utformet og vedtatt for å sikre en fritidsbebyggelse som er harmonisk og i henhold til tradisjonell byggeskikk, dette fremkommer både av planbeskrivelsen og de øvrige plandokumentene.

Tradisjonell bebyggelse er i denne sammenheng ikke ensbetydende med klagers bolig og uthus, selv om dette er gode representanter for slik tradisjonsrik bebyggelse.

Verneverdi

Fritidsboligen er en tradisjonell trønderlån, og den ble ifølge tiltakshaver flyttet til tomte i ca. 1930. Klagerne mener at huset trolig er mer enn 100 år gammelt. Eiendommens bygninger er ikke SEFRAK-registrert. De ble altså vurdert som bygd *etter* 1900 da registreringen av faste kulturminner ble gjennomført.

I dag har vi en konkret bestemmelse i kommuneplanens arealdel som sikrer synliggjøring av vurderinger mht til kulturminner og kulturmiljø i § 9-2, som lyder:

«§ 9-2 Vern av kulturminne og kulturmiljø

Tiltak ved, i, på, eller nær verneverdig kulturminne eller kulturmiljø, skal ha en utforming som sikrer at tiltaket ikke truer de iboende særlige kvaliteter i kulturminne/kulturmiljø.»

Denne regelen hadde vi ikke da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, men rådmannen legger likevel til grunn at vi hadde god kunnskap om eksisterende bebyggelse og ikke har vurdert at klagers eiendom har vesentlig verneverdi som bør ivaretas ved *særlige* bestemmelser, eller at denne eiendommen av andre grunner må vurderes på annen måte enn de øvrige eiendommene i planen.

Rådmannen ser likevel at bygningene i seg selv kan ha en viss verdi som kulturminne. Ved fremtidige tiltak på og ved denne fritidsboligen kan både bygde og naturgitte omgivelser på eiendommen og ved eiendommen gi relevante momenter for eventuelle dispensasjoner fra planbestemmelser, og ved vurdering av tiltakets estetikk – i seg selv og vurdert i en større sammenheng. Men rådmannen kan ikke se at slike hensyn kan bli avgjørende for dette tiltaket, til det er avvikene for store.

Estetikk

Tilbygg bør som oftest harmoniseres med den eksisterende bebyggelsen, dette er et grunnleggende prinsipp som også er kommet til uttrykk i våre bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 9-1, som lyder:

«§ 9-1 Tilpassing til eksisterende bebyggelse

Nye bygninger på bebygd eiendom, eller påbygg, underbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, må tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og ved valg av bygningsmaterialer.»

Denne bestemmelsen har retningslinjer som utdyper dette slik:

«Det vil ofte være tilstrekkelig med enkel harmonisering ved at nybygg får samme kledning, taktype, takvinkel og annen detaljering som eksisterende bebyggelse.

Tilpassing kan også bety en bevisst bruk av kontrasterende utforming og materialer.

Det siste alternativet er mer utfordrende for den som prosjekterer. Dette er en regel som er i nær slekt med plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

Ved utforming av reguleringsplaner vil det konkret bli tatt stilling til i hvilken grad slike estetiske valg skal bli opp til den enkelte, og i hvilken grad dette skal søkes regulert. Ved planarbeid må det vurderes i hvilken grad eksisterende bebyggelse i planområde bør tillegges betydelig vekt ved utforming av regler av estetisk karakter.»

Tiltaket slik det er utformet og omsøkt representerer generelt sett en anerkjent metode ved tilbygg til bygninger som av en eller annen grunn bør bevares for ettertiden, slik klagen gir konkrete eksempler på fra andre steder i landet. Men i *denne* reguleringsplanen er det ikke gitt rom for bruk av *kontrasterende* elementer og *moderne* arkitektur, her skal alle bygninger og bygningsmiljøet samlet sett være utformet som tradisjonell kystbebyggelse.

Forringelser og kompensasjon?

Klagerne anfører at reguleringsplanen har forringet bruksverdien av deres eiendom, og viser til veger, trafikk, parkeringsareal. De nevner også at de har to naust foran seg, som hindrer utsyn mot sjøen, og de anfører at *«det er synd at Bjugn kommune i dette tilfelle ikke har ivarettatt hensynet til tradisjonell kystbebyggelse ved å ha tillatt oppføringen av naustene»*

Samfunnsutvikling medfører regelmessig at enkelteierdommer får ny nabobebyggelse, nye veger eller ny type aktivitet i sin nærhet, uten at dette utløser rettigheter for eierne.

Rådmannen kan ikke se at denne fritidsboligen kan eller bør få rettigheter i form av en dispensasjon som kompensasjon *«for alle de forringelser vi opplever delvis er påført oss av Bjugn kommune»*.

Forskjellsbehandling

Reguleringsplaner *kan* begrense en eiers muligheter for utbygging, og gi videre rammer for naboens utbygging – uten at resultatet i seg selv er ulovlig - så lenge ulikt resultat ikke er begrunnet med usaklige hensyn.

Rådmannen kan ikke se at de begrensninger som ligger i reguleringsplanen innebærer noen form for *usaklig* forskjellsbehandling, eller på urimelig måte gjør forskjell på naboer.

I denne saken er det ikke reguleringsplanen som begrenser de muligheter tiltakshaver har, eller mener å ha, men den eksisterende fritidsboligens plassering og utforming. Klagerne har rett i at de kan *velge* å *søke* om å rive og bygge nytt, bygge om/på/til ved å tilføre bygningselementer som – etter deres mening – vil gi et dårligere resultat. Slike eventualiteter kan etter rådmannens vurdering ikke tillegges vekt ved vurderingen av *denne* konkrete saken. Rådmannen har tiltro til at tiltakshavere generelt sett ønsker gode løsninger, selv om de ikke får godkjent sitt primære ønske, og en fremtidig søknad kan ikke vurderes før tiltaket er prosjektert og søknaden er levert.

Rådmannen har forståelse for at tiltakshaverne ønsker seg en større fritidsbolig med mer moderne bekvemmeligheter, med mer dagslys, bedre utsikt, skjerming for innsyn og vind osv. Rådmannen kan likevel ikke se at dette kan eller bør realiseres ved å introdusere moderne arkitektur som i betydelig grad vil redusere kvaliteten på/verdien av det bygningsmiljøet som er etablert på Strand på Lysøya - et bygningsmiljø som er regulert i en forholdsvis restriktiv reguleringsplan, som har som sentralt hensyn å sørge for en ensartet fritidsbebyggelse i overensstemmelse med tradisjonell byggeskikk. Dersom vi eventuelt skulle *ønske* å sette til side disse hensynene, må dette skje ved en omregulering der en grundig planprosess gir påregnelige føringer for alle som er omfattet av planen.

Konklusjon

Tiltaket vil medføre et radikalt stilbrudd, som i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen. Dispensasjonene kan ikke godkjennes, da vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Rådmannen kan ikke se at det er fremkommet opplysninger i klagen som medfører at vedtaket bør endres.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget kan ikke se at vedtaket bør endres. Klagen sendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.