

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff**Reidar Eidsvåg - Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på 32/125**

Vedlegg:

- 1 18-0728 Disp søknad Erviknesveien 25
- 2 18-0728 Hovedprosjekt
- 3 Uttalelse - Søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig på 32/125 i Bjugn kommune
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av ny fritidsbolig - 32/125 Bjugn kommune
- 5 Fylkesmannen fraråder - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av ny fritidsbolig - Bjugn 32/125

Søknad:

Vi mottok søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig 31.01.2019, se vedlegg 1 og 2.

Det søkes om dispensasjon fra arealformålet LNFR, plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 1-8 og byggegrense vedtatt i kommunedelplan for Ervika. Søknaden er begrunnet med at eksisterende fritidsbolig ikke har en hensiktsmessig utforming med tanke på bruk gjennom generasjoner. Det vises for øvrig til søknaden i sin helhet.

Tiltak:

Tiltaket er oppføring av ny fritidsbolig på gnr. 32 bnr. 125 i Ervika, mellom Erviksveien og Bjugnfjorden - ca. 18 lengdemeter meter og ca. 8 høydemeter fra sjøkanten.

Omsøkt fritidsbolig er i en etasje med saltak med gesimshøyde på ca. 3 meter og en mønehøyde på ca. 4,7 meter, takvinkel er 27 grader. Tiltaket har et bebygd areal på ca. 94 m².

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen er fradelt i 1973, oppmålt og bebygd med fritidsbolig og uthus. Tomta har et beregnet areal på 2044,5 m².

Tomta er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel (heretter KPA), byggegrense mot sjø går langs tomtas nabogrense mot sør. Hyttebygging på denne tomte er ikke i overensstemmelse med arealformålet og vedtatt byggegrense mot sjø og kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon.

Dispensasjon er omsøkt.

Byggeforbud i strandsona

I 100-metersbeltet langs sjøen er det byggeforbud, men dette gjelder ikke der byggegrensen fremkommer av gjeldende reguleringsplan, eller av kommuneplanens arealdel. jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 5. Her er det det vedtatt slik byggegrense, denne er betydelig nærmere sjøen enn 100 meter og har selvstendig juridisk betydning. Hensynene bak denne byggegrensen er de samme som bak det generelle byggeforbudet i strandsona jf. pbl. § 1-8.

Arealformålet LNFR

I LNFR-område tillates kun tiltak som er i overenstemmelse med arealformålet, spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring, jf. KPA § 10-1 Dette gjelder også fritidsbebyggelse.

Ulike former for tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, inntil 50 m² kan godkjennes uten dispensasjon, jf. KPA § 10-2.

Dispensasjonshjemmelen

Ingen har krav på dispensasjon, men kommunen kan gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2, forutsatt at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak reglene 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. Dersom disse vilkårene er oppfylt er det opp til kommunens frie skjønn om dispensasjon skal gis.

Ved vurdering av søknad om dispensasjon skal det jf. pbl. § 19-2 tredje og fjerde ledd legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, statlige og regionale rammer og mål tillegges vekt, og kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vurdering:

Vann- og avløp

I følge søknaden skal tiltaket ha innlagt vann og avløp, ved tilkobling til offentlig ledningsnett. Ledningsnettet er plassert slik at graving kan medføre at kulturminne på naboeiendommen mot vest blir berørt, dette må eventuelt avklares med fylkeskommunen når valgt ledningstrase er prosjektert. Rådmannen kan ikke se at det er nødvendig å avklare dette nå da det ikke er krav om innlagt vann i fritidsboliger.

Atkomst

Eiendommen har ifølge søknaden atkomst fra kommunal veg og har avkjøringstillatelse. Dette er ikke riktig, atkomsten er fra privat veg frem til fylkesvegen. Det legges jf. vurdering fra Statens vegvesen til grunn at det er mulig å sikre lovlig atkomst til ny fritidsbolig.

Eksisterende fritidsbolig

Det fremkommer av søknaden at eksisterende fritidsbolig vil bli brukt som anneks når ny fritidsbolig er bygd. Rådmannen kan ikke se at dette er en riktig beskrivelse av forholdet mellom disse bygningene. Det er ikke søkt om bruksendring/ombygging av eksisterende fritidsbolig. Eksisterende fritidsbolig vil derfor fortsatt ha status som fritidsbolig, uavhengig av om tiltakshaver ønsker å bruke den sammen med ny fritidsbolig. Dette betyr at dersom ny fritidsbolig godkjennes uten vilkår vil det på denne eiendommen være to bruksenheter.

Dersom dispensasjon gis legger rådmannen imidlertid til grunn at det kan stilles vilkår om eksisterende fritidsbolig skal ha tjenende funksjon for ny fritidsbolig og at den delen av søknaden hvor framtidig bruk av eksisterende fritidsbolig angis som anneks tolkes som en

søknad om bruksendring fra fritidsbolig til anneks. Dette forutsatt at eksisterende fritidsbolig ikke har alle hovedfunksjoner for bolig jf. byggesaksforskriften § 2-2 bokstav a.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til tiltaket.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen vurderer at ny fritidsbolig i området mellom sjøen og eksisterende bebyggelse vil være uheldig i forhold til verdiene i de nære sjøområdene, og anbefaler at et ikke gis dispensasjon.

Fylkeskommunen har vurdert tiltaket i forhold til eldre tids kulturminner, og minner om at det ikke kan gjøres inngrep i den tilliggende hensynssone for bevaring av kulturmiljø i reguleringsplanen for Ervikbukta boligområde, uten at dette på forhånd er avklart med dem som kulturminnemyndighet. De vurderer at det liten risiko for at selve fritidsboligen kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner, men minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Fylkesmannen

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, dersom dispensasjon likevel gis ønsker fylkesmannen å bli orientert, for å vurdere å klage på vedtaket.

Fylkesmannen har ingen merknad til tiltaket i forhold til landbruksinteresser, samfunnssikkerhet eller reindrift.

Fylkesmannen har merknader til tiltaket i forhold til klima og miljøhensyn, og viser innledningsvis til hensynene bak byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 – og at det i denne sonen skal tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Og at det er særlig viktig å unngå bygging, der det er sterk konkurranse om strandsonen. 100-meterssonen er av nasjonal interesse og forbudet skal derfor praktiseres strengt og dispensasjoner unngås.

Fylkesmannen anfører:

- Det er stort press på arealene langs sjøen i Bjugn og ny bebyggelse bør styres til de områdene som er satt av som byggeområde i KPA.
- Tomten er allerede bebyggt, ny fritidsbolig nærmere strandlinjen vil medføre et vesentlig inngrep i 100-metersbeltet.
- Ny fritidsbolig vil bidra til å øke privatiseringen langs strandsonen og gjøre området mindre attraktivt for allmenheten.
- Dette tiltaket medfører at det blir to fritidsboliger på denne tomte.
- Fylkesmannen kan ikke se at det er overveiende grunner som taler for ny fritidsbolig nærmere strandsonen.

Dispensasjonsvurdering

Søknad om dispensasjon er konkret og begrunnet, og skal behandles.

Rådmannen har vært på befaring i området og er delvis enig i vurderingene til fylkesmannen og fylkeskommunen. Dette er en plassering som ikke i betydelig grad vil bidra til en uønsket privatisering av strandsona på grunn av bratt helling mot sjøen i tomtas nordlige del. Tiltaket vil imidlertid prege inntrykket av området sett fra sjøen og omgivelsene for øvrig.

Fritidsboligen omsøkes plassert helt inntil kanten før tomte skrå ned mot sjøen.

Sammenlignet med eksisterende bebyggelse på tomte vil dette skape et meget dominerende uttrykk sett fra sjøen og nedenforliggende strandsonen. En dispensasjon vil i vesentlig grad tilsidesette de hensyn som skal ivaretas ved den vedtatte byggegrensen.

Fritidsboliger så nær sjøen, på et sted der det i kommunedelplanen er vedtatt at det ikke skal bygges nedenfor vegen, vil etter rådmannens vurdering være meget uheldig lokalt og vil også kunne bidra til økt påtrykk generelt sett for sjønær bebyggelse andre steder i kommunen.

Rådmannen vurderer derfor at dersom ny fritidsbolig skal kunne tillates plassert på denne tomte må denne plasseres på linje med eller i bakkant av eksisterende bebyggelse. Dette vil gjøre at ny bebyggelse ikke blir for ruvende i terrenget.

Dette tiltaket vil også tilsidesette hensynene bak arealformålet LNFR, men ikke i vesentlig grad. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at dette plotaet av tomte allerede er privatisert og ikke har noen betydning for landbruk og reindrift, og liten betydning for friluftsliv og natur inne på tomte. Dette er et tiltak av forholdsvis beskjeden kompleksitet og det er lett å få oversikt over mulige konsekvenser av en eventuell dispensasjon. En dispensasjon ville derfor ikke i vesentlig grad ville ha tilsidesatt hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

En dispensasjon for dette tiltaket vil være positivt for tiltakshaver, som vil få en ny fritidsbolig med meget sjønær beliggenhet. Ulempene er at den blir meget godt synlig fra sjøen og fra strandsona. Etter en samlet vurdering har ikke en dispensasjon som omsøkt klart større fordeler enn ulemper.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra byggegrense mot sjø og arealformålet LNFR som omsøkt.