

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Svein Erik Morseth

Finn Robert Müller - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Islandsvika hytteområde for oppføring av garasje - 08/074

Sakens bakgrunn og innhold:

Bjugn kommune har mottatt søknad om oppføring av garasje på 69 m² BYA og 66 m² BRA stor garasje på fritidseiendommen gnr. 8 bnr. 74. Søker er Finn Robert Müller. Gjeldende reguleringsplan er Islandsvika hytteområde, *planID 16270081*.

Pkt. B1 i reguleringsbestemmelsene sier at det tillates at uthus på inntil 15 m² kan føres opp i tillegg til fritidsboligen. Det er derfor søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at tiltakshaver har en 22 fot stor båt som han trenger en oppvarmet garasje for vinterlagring. I tillegg trenger han bodareal for lagring av utemøbler, grill etc. Dispensasjonssøknaden er nabovarslet til alle naboer og gjenboere, og det er ikke framkommet nabomerknader. I tillegg er det innhentet avstandserklæring for å kunne plasseres garasjen nærmere eiendomsgrensa enn 4 meter. § 9-10 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er kun gjeldende for frittliggende småhusbebyggelse, dvs. boligeiendommer, og omhandler ikke fritidstomter. Søknaden må derfor behandles ut i fra reguleringsplanen for Islandsvika.

Søknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser er vurdert til å ikke bli berørt.

Vurdering:

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. Dette går fram av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Hensikten bak bestemmelsen om maksimal størrelse på 15 m² for uthus er å holde utviklingen av garasjer og uthus på hyttetomtene til et relativt beskjedent nivå. Den omsøkte garasjen på 69 m² er flere ganger større enn det reguleringsplanen tillater og vil utvilsomt sette hensikten bak bestemmelsen til side.

Rådmannen er av den oppfatning at det skal være mulig til en viss grad av utvikling på egen tomt innenfor rimelighetens grenser. Det kan være ulike behov for lagring av plasskrevende ting på en boligtomt, f.eks. bobil, campingvogn, båt, tilhenger, motorsykkel etc. Det er i hyttefelt ikke unormalt at man må leie seg vinterlagringsplass for slike ting andre steder.

Omsøkte garasje langt ut over det som er normalt i Bjugn på en fritidstomt. I tillegg er den over det kommuneplanens arealdel tillater for boligtomter i Bjugn som er 50 m².

Reguleringsplaner blir til etter en omfattende prosess, hvor både medvirkning fra statlige og regionale instanser, innbyggere og andre berørte parter fører til mulighet for å komme med innspill. Reguleringsplanen er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Hensikten med planer er så skape forutsigbar utvikling innenfor samme planområde både for utbyggere og innbyggere for øvrig. 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. En bit-for-bit uthuling av bestemmelsene i reguleringsplan over tid vil føre til undergraving av vedtatte planer og helhetlig utbygging gjennom gode lokale og regionale prosesser. Dette vil gjøre seg særlig gjeldende hvor det avvikes mye fra bestemmelsene slik som i denne saken.

Tidligere forvaltningspraksis:

Det er innenfor samme reguleringsplan gitt dispensasjon for oppføring av 43,6 m² BYA og 40,9 m² BRA stor garasje på eiendommen gnr. 8 bnr. 64, sak 2008/1510. Søknaden til Finn Robert Müller fraviker vesentlig fra tidligere gitte dispensasjoner innenfor samme reguleringsplan og vil derfor skape presedens.

Vurdering av garasjen i forhold til eksisterende bebyggelse på tomta

Bebygd areal på eksisterende bebyggelse er ifølge søknaden 115 m². Garasjen har en høyde som er lavere enn fritidsboligen og tiltaket vil med et bebygd areal på 69 m² være mindre enn hytta på eiendommen.

Vurdering av naturmangfoldloven:

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 -12, jf. § 7, er vurdert til ikke å ligge til hinder for at dispensasjon kan gis.

Oppsummering:

Tiltaket overskrider det som er lagt til grunn som maksimal tillatt uthus/garasje i hyttefeltet. Det legges avgjørende vekt på at tiltaket overskrider tillatt størrelse på uthus på tomta mye. Bestemmelsen er tidligere håndhevet strengt, men at det er gitt dispensasjon til noe større garasje/uthus innenfor samme reguleringsplan. Omsøkte tiltak overskrider likevel relativt mye i forhold til andre dispensasjoner som er gitt i samme område. En dispensasjon bryter derfor med tidligere forvaltningspraksis. Hensikten med bestemmelsen om at uthus ikke skal overskride 15 m² er å holde denne bygningstypen til et beskjedent nivå. En garasje på 69 m² er såpass mye høyere enn reguleringsbestemmelsene at en dispensasjon vil sette hensikten bak bestemmelsen vesentlig til side. Dersom det skal åpnes opp for større uthus/garasjer innenfor Islandsvika, bør dette skje gjennom endring av reguleringsbestemmelsene og ikke gjennom dispensasjoner. Dette for å få en grundigere prosess og det vil da være enklere å ha god oversikt over konsekvensene slik at utviklingen i hyttefeltet blir best mulig. En totalvurdering tilsier at dispensasjonssøknaden må avslås.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune avslår dispensasjonssøknaden for oppføring av 69 m² BYA stor garasje på eiendommen gnr. 8 bnr. 74. Avslaget begrunnes med at størrelsen avviker vesentlig fra bestemmelsene i reguleringsplanen og hensikten bak bestemmelsen settes vesentlig til side. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Avslaget er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

