

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
16/23	Planutvalg	30.03.2016

Saksbehandler: Gunn Anita Ytterås Engvik

Knut Sandvik - tilbygg/påbygg/ fasadeendring, disp. fra kommuneplanens arealdel 72/042

Vedlegg:

- 1 Tegninger
- 2 Tegninger
- 3 Tegninger
- 4 Bilder 72-042

Sakens bakgrunn og innhold:

Bjugn kommune har mottatt søknad om oppføring av påbygg på eksisterende bestående av saltak over eksisterende garasje, samt to nye kobbhus på tak. Omsøkte tiltak innebærer ikke økt bebygd areal (BYA)

Under saksbehandlingen av ovennevnte søknad, som ble mottatt sommeren 2013, ble det oppdaget at det var oppført et tilbygg samt en altan uten søknad eller godkjenning, og det ble derfor bedt om at dette forholdet ble brakt i orden også. Det ble derfor levert søknad om godkjenning av dette tilbygget som er på rundt 100 m² BYA. Saken ble klar for behandling den 22.02.2016.

Den totale bygningsmassen på tomta utgjør omtrent en utnyttelsesgrad på 50%.

Den omsøkte eiendommen ligger utenfor regulert område, men er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligområde. I slike områder, og hvor det er frittliggende småhusbebyggelse, er det bestemt at det kan være en utnyttelsesgrad på 30 %, ref. bestemmelsene § 9-9, Grad av utnytting.

En godkjenning av tiltakene innebærer at det anses forsvarlig at det gis dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel sine bestemmelser om maks BYA.

I hht. Plan- og bygningslovens § 19-2, kan dispensasjon bare 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.

Før en eventuell dispensasjon fra bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven gis, skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt gis mulighet til å uttale seg i saken, jamfør bestemmelsene i [plan- og bygningsloven](#) § 19-2. I dette tilfellet søkes det dispensasjon fra bestemmelser som vurderes til kun å ha lokale interesser, og saken er derfor ikke oversendt til eksterne myndigheter til uttalelse, noe som er i samsvar med forvaltningspraksisen i slike saker.

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Det er i følge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden. Det foreligger videre samtykke fra eier av naboeiendommen til å plassere bolig 0,5 m fra eiendomsgrense.

Vurdering:

Det er svært uheldig at det bygges uten at dette omsøkes til kommunen, og det er derfor helt naturlig at dette følges opp som en ulovlighetssak, med et overtredelsesgebyr. Slike saker tar uforholdsmessig mye ressurser, og det er også vanskelig å sikre at bygningsmassen innehar de kvaliteter som ligger i forskriftskravene.

Søknaden er nå imidlertid mottatt av Bjugn kommune, og så langt det er mulig, bør denne behandles som om dette ikke allerede var oppført.

Man må ta stilling til hvorvidt bygget ville blitt godkjent om søknad og bygging hadde skjedd i riktig rekkefølge.

I dette tilfellet, er rådmannen noe tvilende til at man ville godkjent en utnyttelsesgrad på opp mot 50 % dersom man hadde fått søknaden til behandling på forhånd. I tillegg er bebyggelsen oppført kun 0,5 m. fra eiendomsgrensa. Dette er det imidlertid innhentet samtykke til slik det åpnes for i plan- og bygningsloven § 29-4 (a). Det er også foretatt brannskillende tiltak på bygget, og man må forutsette at dette er utført i samsvar med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK).

Fordelene ved at det ulovlige bygget rives vurderes derfor som urimelige sett i forhold til gevinsten det vil gi for omgivelsene og samfunnet.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at det kan forsvares å gi dispensasjon da dette må anses som en klart større fordel for søker enn de fordeler/ effekter man ville kunne oppnå ved ta tiltaket rives. En anser heller ikke at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder omsøkte takoverbygg over garasje og kobbhus på tak, vil disse tiltakene ikke innebære en ytterligere overskridelse av % BYA, slik at disse tiltakene kan tillates.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert, ingen registreringer er funnet å være i konflikt med omsøkte tiltak.

Overtredelsesgebyr:

Planutvalget vedtok i sak 15/19 av 16.12.2015 å benytte reglene i Plan- og bygningsloven § 32-8 om Overtredelsesgebyr, og det bør vurderes hvorvidt de ulovlige tiltakene i denne saken danner grunnlag for å utstede slikt gebyr samt størrelsen på dette. Slikt gebyr bør ilegges dersom alle ulovligheter er brakt i orden, eksempelvis at de er omsøkt og godkjent av kommunen.

Folkehelsevurdering:

Ingen spesielle

Oppsummering:

Rådmannen tilrår at tiltakene godkjennes som omsøkt, men at det ilegges overtredelsesgebyr for det ulovlige tiltaket.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune, ved Planutvalget, gir med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-4 tillatelse til oppføring av takoverbygg på garasje med kobbhus, og videre tillatelse til at ulovlig oppført bebyggelse blir stående på eiendommen gnr. 72, bnr. 042.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel § om Grad av utnyttning.

Overtredelsesgebyr:

Med hjemmel i Plan og bygningsloven § 32-8 varsles det herved om at det skal ilegges Overtredelsesgebyr for ulovlig bygging. Overtredelsesgebyret kommer i tillegg til ordinært byggesaksgebyr.

Ifølge Byggesaksforskriften § 16-1 (1) bokstav a, er gebyret for privatpersoner fastlagt til inntil kr. 5.000,- for tiltak i det vesentlige (utover at det ikke er omsøkt) er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver har rett til å uttale seg om overtredelsesgebyret før det fattes endelig vedtak om dette.

Saksprotokoll i Planutvalg - 30.03.2016

Behandling:

Det ble foretatt befaring på eiendommen

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune, ved Planutvalget, gir med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-4 tillatelse til oppføring av takoverbygg på garasje med kobbhus, og videre tillatelse til at ulovlig oppført bebyggelse blir stående på eiendommen gnr. 72, bnr. 042.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel § om Grad av utnytting.

Overtredelsesgebyr:

Med hjemmel i Plan og bygningsloven § 32-8 varsles det herved om at det skal ilegges Overtredelsesgebyr for ulovlig bygging. Overtredelsesgebyret kommer i tillegg til ordinært byggesaksgebyr.

Ifølge Byggesaksforskriften § 16-1 (1) bokstav a, er gebyret for privatpersoner fastlagt til inntil kr. 5.000,- for tiltak i det vesentlige (utover at det ikke er omsøkt) er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver har rett til å uttale seg om overtredelsesgebyret før det fattes endelig vedtak om dette.