

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
17/62	Planutvalg	27.09.2017

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes**Silje Leirvik og Bjørn Melum - Søknad om dispensasjon for tiltak på 28/024**

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsskart
- 3 Tegninger
- 4 Redegjørelse vedr. rammesøknad
- 5 Redegjørelse vedr. rammesøknad 2
- 6 Bilde
- 7 Tillatelse 2011
- 8 Tegninger 2011
- 9 Særutskrift Silje Leirvik og Bjørn Melum - Ulovlighetsoppfølging, vurdering av bruk av tvangsmidler 28/024
- 10 Silje Leirvik og Bjørn Melum – Ulovlighetsoppfølging ved pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt 28/024
- 11 Silje Leirvik og Bjørn Melum - Endring av rettingsfrist for ulovlig tiltak på 28/024

Sakens bakgrunn:

På gnr. 28 bnr. 24 er deler av eksisterende redskapshus ombygd og tatt i bruk til boligformål som utleieleilighet, uten nødvendig tillatelse. Planutvalget vurderte bruk av tvangsmidler 19.06.2017, og det ble fattet administrativt vedtak med pålegg om retting og bruk av tvangsmulkt 10.08.2017. Opprinnelig rettingsfrist ble 07.09.2017 flyttet frem til 06.10.2017 for å gi rom for politisk vurdering. Se ulovlighetsoppfølgingen i saken i vedlegg 10, 11 og 12.

Tiltaket:

Ombygging og bruksendring av del av «*redskapsbod til garasje og tillegg til hoveddel til eksisterende boenhet*».

I følge søknaden skal dette ikke være en selvstendig leilighet, men en del av eksisterende bruksenhet i eneboligen, jf. ordlyden i dispensasjonssøknaden i vedlegg nr. 1.

I første etasje viser tegningene en garasje på 44,6 m², med trapp opp til 1. etasje. I 1. etasje er det hobbyrom, bod, W.C. og vindfang/gang med utgangsdør til terrenget, bruksareal for denne etasjen er angitt til 44,6 m². Fra 1. etasje leder trapp opp til 2. etasje der det er angitt tv-stue med bruksareal på 35 m². Av illustrasjonen i tegningen kan det se ut til at denne tv-stuen også har kjøkken. Til sammen gir dette et bruksareal på ca. 124 m² som ønskes bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel i bolig. Takhøyde i garasje og i 2. etasje er i snittegning angitt til 2,4 meter, mens det i første etasje er takhøyde på 2,05 meter.

Søknaden:

Søknaden er dokumentert med tegninger, situasjonsplan og redegjørelse, se vedlegg nr. 1-5.

Juridisk og faktisk utgangspunkt:

Gnr. 28 bnr. 24 er fradelt, og oppmålt med et beregnet areal på 1866 m². Eiendommen ble bebygd med et redskapshus i 2011. Redskapshuset fikk tillatelse til tiltak 05.07.2011, og skulle ifølge tegningene ikke ha noen form for etasjeinndeling. Redskapshuset ble godkjent med en tellende etasje, med bebygd areal på 260 m² og med et bruksareal på 247 m², se vedlegg nr 9 og 10. Tillatelse til tiltak beskriver ikke bruken av redskapshuset, men tiltaket er konkret benevnt som redskapshus og registrert som *annen lagerbygning for bygge og anleggsvirksomhet* i matrikkelen.

Eiendommen ble bebygd med en enebolig i 2016. Det er ikke fattet vedtak som medfører at redskapshuset er blitt anneks/garasje eller annen tjenende bygning for eneboligen.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (KPA) satt av til byggeområde bolig, men det er ikke vedtatt reguleringsplan for tomta.

I bestemmelser til KPA er det i § 2 vedtatt krav om regulering før tiltak i alle byggeområder. Unntaket for mindre arbeider kommer ikke til anvendelse på denne bruksendring/ombygging. Tiltaket kan ikke godkjennes uten vedtakelse av reguleringsplan, endring av KPA eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

I pbl. § 29-4 andre ledd fremkommer det at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense på minimum 4 meter, eller halvparten av byggverkets høyde. Denne bygningen ble godkjent med plassering 1,5 meter fra nabogrensen i 2011, etter samtykke fra naboen. Naboen samtykke omfattet kun det tiltaket som ble konkret omsøkt i 2011, ikke den ombygging og bruksendring som nå er omsøkt. Plassering i forhold til nabogrense må derfor drøftes på nytt.

Av TEK 12-7 første ledd fremkommer det at:

«Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning.»

I følge veiledningen til bestemmelsen er følgende ytelser preakseptert for rom i bolig:

1. *Romhøyde må være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue.*
2. *Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.*
3. *For fritidsboliger med én boenhet må romhøyde være minimum 2,20 m.*
4. *For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bolig (for eksempel kjeller) må romhøyde være minimum 2,20 m. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 m.*

Vi har mottatt opplysninger fra ansvarlig søker om at leiligheten ikke har vært utleid de siste årene, og at inngangsparti og altan mot naboeiendom, se vedlegg nr. 7, nå er revet.

Vurdering:Nabovarsling

Etter tidligere nabovarsling har naboen avgitt nabomerknad, der det fremkommer at han ikke samtykker til tiltaket. Etter dette er en ulovlig oppført altan revet og tiltaket er nabovarslet på nytt. Det er ikke innkommet nabomerknad til dette nabovarslet.

Bruksendring

Søknaden angir ikke entydig om bruksendringen vil gi ny fullverdig boenhet, men det fremkommer av nabovarslingen at søknaden gjelder bruksendring der arealet skal tillegges «*hoveddel til eksisterende boenhet*». Ansvarlig søker ble tilskrevet og bedt om å avklare om dette er rom for varig opphold som kun skal benyttes av den personkrets som bor i eneboligen, eller om dette er tenkt som en bileilighet som skal leies ut.

Ansvarlig søker skriver i brev av 4.9.2017 at «*Arealet som omsøkes i redskapsbod skal brukes av personer som har registrert bostedsadresse på Klakkenveien 127 i Bjugn kommune*» Rådmannen kan ikke se at dette besvarer det spørsmålet som er stilt, men legger til grunn at omsøkt bruksendring er til rom for varig opphold, som skal vurderes som en del av planløsningen for eneboligen, med bruk av en ubestemt personkrets – dvs. av familien som bor i eneboligen, eller til utleie.

Vurdering jf pbl. § 29-4 andre ledd

Rådmannen kan ikke se at innvendig ombygging og nye utvendige bygningsdetaljer som vinduer i fasaden mot naboens åker er til ulempe for påregnelig bruk av denne naboeiendommen. Hensynene bak firemetersregelen i pbl. § 29-4 blir tilsidesatt også etter ombygging, men ikke mer enn naboen tidligere (2011) har samtykket til.

Planløsning

Etter rådmannens vurdering gir eneboligen og dette arealet i redskapshuset ikke en tilstrekkelig god planløsning som en boenhet, etter en konkret samlet vurdering. Ved denne vurderingen er avstanden mellom bygningene tillagt avgjørende vekt. Det tillegges også noe vekt på at arealet i redskapshuset er forholdsvis stort og synes å inneholde, eller lett kan ombygges til å inneholde, alle funksjoner for en selvstendig boenhet.

Dispensasjonsvurderinger

Opprinnelig søknader var ikke begrunnet. Dette ble etterspurt av rådmannen, og i brev av 4.9.2017 se vedlegg nr. 5, begrunner ansvarlig søker søknaden slik:

«Det er en kjent sak for Arealbruk i Bjugn kommune at denne tidligere leilighet ikke var omsøkt som eier trodde og fikk opplyst av den person som skulle utføre dette. Den tidligere leilighet ble den gang oppført som en egen boenhet med de ulemper det har ført med det mtp naboer etc. Den har ikke vært bebodd på flere år. Med ønske om å rette opp de pålegg som nå er kommet, ønsker eierne å legge dette arealet til sin eksisterende boenhet. Ombyggingen vil medføre endret fasade og endret bruk av noen rom. Eierne ønsker å slippe senking av bjelkelag i 1 etg. Konsekvensene for senking av bjelkelag blir store økonomisk, samt at det ødelegger for bruken av garasjen til sine personbiler.»

Vurdering jf. TEK-10 § 12-7

Søknaden omtaler dispensasjon fra krav om romhøyde jf. TEK 12-17, dette må bero på feilskrift og rådmannen legger til grunn at dispensasjonssøknaden skulle henvist til TEK 12-7.

Romhøyden i første etasje er angitt til 2,05. Dette betyr at romhøyden er 15 cm lavere enn minimum preakseptert ytelse for bod, bad og toalett, og 35 cm lavere enn preakseptert ytelse for hobbyrom, gang og andre arealer som er nødvendig for å komme til de øvrige beboelsesrommene.

Begrunnelsen som er gitt for at denne romhøyden er omsøkt er at slik er det i dag, og at senking av gulvet vil medføre kostnader og begrense brukbarheten av garasjen i etasjen under. Rådmannen legger til grunn at søknad om dispensasjon i sin helhet er begrunnet i fysiske forhold som er oppstått på grunn av ulovlig gjennomført utførelse/ombygging. Rådmannen kan ikke se at slike årsaker bør aksepteres som tilstrekkelig begrunnelse for at funksjonskrav i teknisk forskrift ikke blir oppfylt.

Av begrunnelsen kan det se ut til at eieren ikke har hatt kunnskap om at ombyggingen var ulovlig, ref. ordlyden «*ikke var omsøkt som eier trodde og fikk opplyst av den person som skulle utføre dette.*» Det fremkommer ikke hvorfor eier har trodd at dette var omsøkt, eller hvilken person det er som har utført de ulovlige arbeidene og eventuelt opplyst ham om dette. Det var Melum Byggservice som fikk lokal godkjenning for ansvarsrett for utførelse av redskapshuset, men rådmannen har ingen kunnskap om hvorvidt dette firmaet var involvert i den ulovlige utførelsen/ombyggingen. Rådmannen kan ikke se at det foreligger noen form for unnskyldelig rettsvillfarelse mht til lovligheten av tiltaket som bør få betydning for vurderingen. Eieren av eiendommen er den primært ansvarlige for ulovlige forhold og kan ikke fri seg fra dette ansvaret ved å peke på en ikke identifisert utenforstående aktør.

Vurdering jf. KPA § 2

På denne eiendommen er det. pr. i dag et redskapshus som er registrert i matrikkelen som lagerbygning for bygge og anleggsvirksomhet, og en enebolig.

Ansvarlig søkes synes å legge til grunn at redskapshuset er å anse som anneks/garasje/uthus som har tjenende funksjon for eneboligen. Rådmannen kan ikke se at dette er riktig. Dersom tiltakshaver ønsker at dette skal endres er dette søknadspliktig, men dette er ikke omsøkt.

Eneboligen er i overenstemmelse med arealformålet i KPA, mens redskapshuset ikke er i overenstemmelse med arealformålet i KPA. Rådmannen finner etter en konkret vurdering av eksisterende bygninger, tillatt bruk iht til tidligere tillatelser, og det omsøkte tiltaket, at dispensasjonssøknaden er for svakt begrunnet, og at bruken av resten av redskapshuset i større grad må gjøres til en del av søknaden og dens begrunnelse dersom det skal gis dispensasjon fra plankravet i KPA.

Hensynene bak KPA § 2 vil etter rådmannens vurdering bli vesentlig tilsidesatt om dispensasjon innvilges, og rådmannen kan heller ikke se at dispensasjon fra plankravet har større fordeler enn ulemper slik dispensasjonssøknaden i dag foreligger.

Samlet vurdering:

Denne tomte er stor og det kan etter rådmannens vurdering ligge godt til rette for en ekstra boenhet på denne eiendommen. Om slik utbygging kan tillates etter dispensasjonssøknad, eller forutsetter at tomte blir regulert avhenger som alltid av kvaliteten av prosjekteringen og kvaliteten på dispensasjonssøknaden.

Den søknaden vi har mottatt er svakt begrunnet. I tillegg forutsetter søknaden at redskapshuset *er* tilleggsdel til enebolig, hvilket ikke er riktig.

Etter rådmannens vurdering bør ikke næringsformål blandes med boligformål i denne bygningen. Dersom blandet formål likevel skal vurderes bør brukbarheten for begge formål sikres ved at absolutt alle krav i teknisk forskrift oppfylles.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra KPA § 2 og TEK 12-7 som omsøkt.

Pålegg om retting og bruk av tvangsmulkt opprettholdes. Dersom rettingsfristen ønskes flyttet frem i tid for å gi rom for retting, må dette omsøkes og begrunnes innen rettingsfristens utløp som er 06.10.2017.

Saksprotokoll i Planutvalg - 27.09.2017

Behandling:

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra KPA § 2 og TEK 12-7 som omsøkt.

Pålegg om retting og bruk av tvangsmulkt opprettholdes. Dersom rettingsfristen ønskes flyttet frem i tid for å gi rom for retting, må dette omsøkes og begrunnes innen rettingsfristens utløp som er 06.10.2017.