

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Hanna Surgai

Ketil Adserø - Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø og plankrav - 36/093

Vedlegg:

- 1 Innskanning 7
- 2 Hytte Adserø. Sit.plan 2 (30.09.19)
- 3 Søknad om dispensasjon fra plankrav
- 4 Til uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - riving av deler av eksisterende fritidsbolig og oppføring av nytt tilbygg - 36/003
- 5 Fylkeskommunens uttalelse til høring - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for riving av eksisterende hytte og oppføring av ny - 36/003
- 6 Hytte Adserø. Plan (30.09.19)
- 7 Hytte Adserø. Fasader (30.09.19)

Søknad:

Søknader mottatt 11.10.2019 og 26.11.2019 ligger til grunn for vurderingen. Det er søkt om dispensasjon fra vedtatt byggegrense mot sjø, og fra plankravet i kommuneplanens arealdel. Søknaden er begrunnet med behov for videreutvikling og oppdatering av eksisterende fritidsbolig med hensyn til flere generasjoners bruk.

Tiltak:

Tiltaket inneholder riving av deler av eksisterende fritidsbolig på eiendommen gnr. 36 bnr. 93, *bygningssnr. 10641411*, samt oppføring av nytt tilbygg. Ifølge søknaden skal 61,6 m² rives og 142,6 m² bygges.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Tomta er fradelt og oppmålt, og har beregnet areal på 1320 m². Eiendommen er bebygd med fritidsbolig.

Planstatus

Tiltaket ønskes plassert på areal som ikke er regulert. Tomta er satt av til arealformålet fritidsbolig i kommuneplanens arealdel (KPA). Nord for tomta er det vedtatt byggegrense mot sjø, inntegnet i plankartet til KPA. Tiltaket kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon fra byggegrensen. Dispensasjon er omsøkt.

I bestemmelser til KPA er det i § 2 vedtatt plankrav før utbygging. I andre ledd er det vedtatt ett unntak fra plankravet for mindre tiltak som er i overenstemmelse med arealformål og øvrige bestemmelser i KPA. Tomta er ikke omfattet av reguleringsplan, og tiltaket er ikke i overenstemmelse med byggegrense mot sjø. Tiltaket kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon fra plankravet. Dispensasjon er omsøkt.

Vurdering:

Høring:

Søknaden ble sendt på høring til regionale myndigheter.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknad til saken.

Fylkesmannen

Fylkesmannen har ingen merknad til saken.

Adkomst

Tomta er plassert mer enn 50 meter fra senterlinje fylkesveg. Eiendommen har atkomst via privat veg med avkjøring fra fylkesvegen. Atkomst endres ikke av tiltaket.

Vannforsyning

Ingen endring.

Avløp

Ingen endring.

Naboforhold

Søknaden er nabovarslet. Det har ikke kommet inn noen merknader. Tilbygget skal plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense mellom eiendommen gnr. 36 bnr. 93 og eiendommen gnr. 36 bnr. 3 og er derfor ikke innenfor avstandskravet gitt i pbl. §29-4, andre ledd. Avstandserklæring ble innhentet og eier av eiendommen gnr. 36 bnr. 3 har samtykket til plassering av tiltaket.

Dispensasjonsvurdering:

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Plankravet

Arealet er i KPA satt av til formålet fritidsbebyggelse og er bebygd med fritidsbolig. Tiltaket skal føre til utvidelse av eksisterende fritidsbolig. Tomta er fradelt og oppmålt. Til sammen øker bebyggelsen på tomta fra 101,5 m² til 182,6 m² og gir en samlet utnyttelsesgrad på ca. 14%.

Tomta er fra før bebygd med fritidsbolig. Tomteutnyttelsen og byggverkets forøvrige utforming er også innenfor bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Ut ifra dette kan ikke rådmannen se at hensikten bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt. Å utarbeide en reguleringsplan for utforming av ett enkelt bygg på en tomt som fra før er bebygd med en fritidsbolig vil være uforholdsmessig ressurskrevende. Det er ikke identifisert ulemper med å gi dispensasjon fra plankrav, og fordelene er dermed klart større enn ulempene. Ut ifra en totalvurdering mener rådmannen at det er grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra plankravet i §2 i kommuneplanens arealdel.

Byggegrense mot sjø

Av KPA §5 fremkommer det at i 100-metersbeltet fra strandlinjen er det forbudt med byggetiltak dersom annet ikke er vedtatt i reguleringsplan eller KPA. Konkret byggegrense er vedtatt i KPA, denne er identisk med pbl. § 1-8, dvs. den er plassert 100-meter fra strandlinja.

Hensikten bak byggegrense mot sjø er å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser langs sjøen.

Avstand til sjøen fra tilbygget er ca. 33 meter. Tilbygget blir ikke plassert nærmere sjøen enn eksisterende bygninger og skal være underordnet hovedbygget. Dispensasjonssøknaden er nabovarslet og det er ikke framkommet merknader til dispensasjonen.

Tilbygget blir plassert bak eksisterende bygninger og ikke mot sjøsiden. Allmenne friluftsinnteresser blir ikke berørt av tiltaket og av den grunn vurderer rådmannen at hensikten bak bestemmelsen om byggegrense mot sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon for oppføring av tilbygget er klart større enn ulempene.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare naturtyper eller arter, som kan bli negativt påvirket av denne fradelingen. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig, basert på oppslag i temakart Naturmangfold.

Oppsummering:

Det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser av dette tiltaket, og rådmannen kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid før utbygging. Etter en samlet vurdering er rådmannen kommet til at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Etter en konkret vurdering av tiltaket finner rådmannen at tiltaket får en bra plassering i terrenget og vil sannsynligvis ikke føre til økt privatisering av strandsonen. Det er flere fritidsboliger i nærområdet, og tilbygget vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bygninger.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 2 for oppføring av tilbygg til fritidsbolig som omsøkt på eiendommen gnr. 36 bnr. 93.

Bjugn kommune gir dispensasjon fra byggegrense mot sjø for plassering av tilbygg til fritidsbolig som omsøkt på eiendommen gnr. 36 bnr. 93.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 19-2 og 21-4, samt kommunens delegeringsreglement.

Rammetillatelse behandles administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.