



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	08.05.2018

Saksbehandler: Siri Vannebo

Arkivsak: 2017/1234

Dato: 02.05.2018

- 1 Klage
- 2 Illustrasjon P4.A
- 3 Illustrasjon P5.A
- 4 Arealutvalget Rissa sak 25/17

Stortrehaugveien34 - gbnr 154/87 - bolig - klagebehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/arealutvalget tar ikke klagen til følge og opprettholder sitt vedtak dat. 24.05.2017 om å gi dispensasjon for oppføring av bolig på eiendommen gbnr. 154/87.

Begrunnelse for ikke å ta klagen til følge:

Det er ikke fremkommet noe nytt i saken som ikke er vurdert tidligere.

Oppsummering:

Saken gjelder klage på vedtak om dispensasjon fra reguleringsplan der kommunen har gitt tillatelse til å oppføre bolig på en eiendom som er regulert til fritidsformål. Nabo til eiendommen har klaget på vedtaket. Kommunen har vurdert klagen, og kommer fram til at den ikke inneholder momenter som ikke er vurdert i saken tidligere. Rådmannen foreslår derfor at klagen ikke tas til følge, og at saken sendes til Fylkesmannen for avgjørelse.

Saksutredning

Sammendrag av saken:

Rissa kommune v/hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø (HLTM) fattet 22.10.2015 vedtak om dispensasjon fra reguleringsplanen og bruksendring fra fritidseiendom til boligeiendom på gbnr. 154/87. 11.11.2015 mottok Rissa kommune søknad om oppføring av bolig. Denne ble tillatt. Underveis viste det seg at tiltaket ble plassert feil i forhold til kartet vedlagt søknaden, og kommunen ba ansvarlig søker om å sende inn søknad om endring vedr plassering av bygg. Endringssøknaden ble vedtatt godkjent, men opphevet av Fylkesmannen grunnet at bygget ikke var dispensasjonsvurdert i forhold til at fritidsformålet fortsatt gjorde seg gjeldene i reguleringsplanen.

Tiltakshaver søkte om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen i juni 2016. HLTM behandlet denne søknaden om dispensasjon fra fritidsformålet på nytt i sak 95/16 den 29.

august 2016. Det kom klage på dette vedtaket, og klagen ble behandlet av HLTM i møte den 4. november 2016, sak 128/16. Klagen ble behandlet på nytt av HLTM den 10. november, sak 146/16. Da ble HLTM's vedtak i sak 128/16 opphevet, klagen ble ikke imøtekommet og saken ble sendt til Fylkesmannen for avgjørelse. Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak i brev datert april 2017.

Arealutvalget i Rissa kommune behandlet dispensasjonssøknaden på nytt i sak 25/17 og innvilget dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å oppføre bolig på eiendommen. Utvalget ga følgende begrunnelse:

- Tiltaket anses å være innenfor begrensningene i planen vedrørende møne- og gesimshøyde, samt plassering innenfor byggegrensene. Bygningens fottavtrykk, høyde og plassering endres ikke selv om det gjelder bolig istedenfor fritidsbolig som planen angir.
- Omsøkt møneretning er den samme som møneretning på naboeiendommene, og kommunen mener samme møneretning er en fordel. Det gir et ryddig inntrykk, og kommunen mener denne fordelene er større enn å kreve at angitt møneretning i reguleringsplanen overholdes i denne saken.
- Ulempen for nabo anses ikke å være vesentlig da denne fortsatt har veldig god utsikt ut over Stjørnfjorden.
- Kommunen vektlegger målet om befolkningsøkning og fast bosetting i kommuneplanens samfunnsdel, og mener fordelene med dette overstiger ulempene for naboer med bolig kontra fritidsbolig.
- Reguleringsplanen omfatter både boliger og fritidsboliger. Utvalget mener at dispensasjon fra fritidsbolig til bolig dermed ikke avviker fra intensjonen i planen.
- Området er tilrettelagt og utbygd med vei, vann og avløp, og er i så måte egnet til fast bosetting.

Kort oppsummering av innholdet i klagen fra nabo:

- Tegningsgrunnlaget som er vedlagt saken er ikke målsatt og gir ikke mulighet til å kontrollere at riktig faktum er lagt til grunn.
- Betydningen takoppløftet kan ha på klagers utsikt er ikke drøftet selv om dette er viktig i forhold til planbestemmelsene.
- Kommunen har utført kritikkverdig saksbehandling.
- Kommunen har behandlet plasseringen av dette bygget som om det gjelder andre regler for bolighus enn for hytter.
- Dispensasjonssøknaden er ikke begrunnet.

Kommunen mottok klagen 7. juni 2017, dvs. innenfor klagefristen forvaltningsloven angir. Klager er nabo til tiltaket, og har dermed anledning til å klage på vedtaket i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet

Eldrerådet

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Andre råd eller utvalg

JA/NEI

Ikke relevant

Ikke relevant

Ikke relevant

Ikke relevant

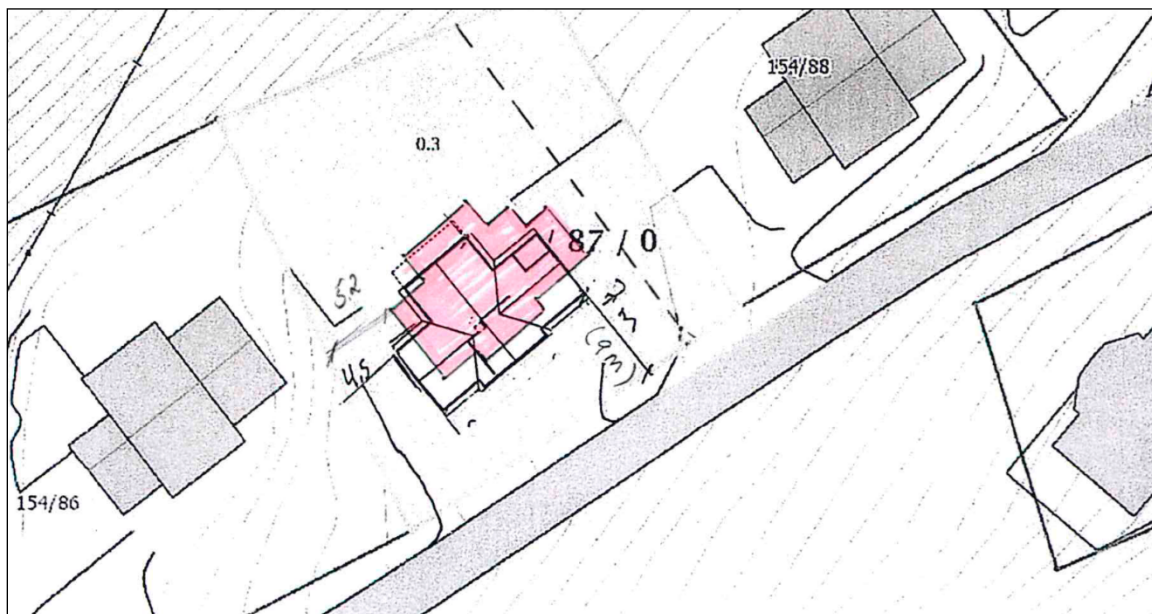
Vurdering/alternative løsninger

Det er snart et år siden kommunen mottok denne klagen, og den skulle vært behandlet for lengst. Det er flere grunner til at det ikke har skjedd. Delvis skyldes det veldig dårlig

saksbehandlerkapasitet i 2017 pga nytilsetting. Kapasiteten har bedret seg gjennom vinteren 2017/18, men kommunesammenslåingsprosessen har krevd en del oppmerksomhet og det har dessverre gått noe ut over saksbehandlingen. Videre var det vanskelig for kommunen å få kontakt med ansvarlig søker, og firmaet opphørte høsten 2017. Kommunen måtte deretter få utarbeidet illustrasjoner som ansvarlig søker skulle ha sendt inn. Illustrasjonene forelå i april 2018. Kommunen beklager at det har tatt alt for lang tid før klagesaken er gitt behandling.

Vurdering av klagen:

Tegningsgrunnlaget. Kommunen har vurdert at bygningens plassering både i horisontal og vertikal er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Bygget ble ikke plassert som opprinnelig omsøkt. Det ble søkt om ny plassering, og kommunen innvilget endringen.



Figur 1. Utsnitt av situasjonsplan vedlagt søknad om endret plassering.

Kommunen har fått utarbeidet illustrasjoner som viser handlingsrommet i gjeldende reguleringsplan for plassering av bygning i horisontal- og vertikalplan. Se vedlegg P4.A og P5.A. Illustrasjonene viser tomtegrense med svart linje, og regulerte byggegrenser både horisontalt og vertikalt med rød strek. Bygning er plassert iht vedtak om endret plassering. Illustrasjonen viser at kommunens vedtak om plassering av bygningen er innenfor reguleringsplanens rammer.

Oppløft/naboens utsikt. Kommunen har tidligere vurdert at bygningen ikke endrer utsikten til naboen ut over det man må forvente i et regulert felt. Terrenget i feltet er hellende mot nordvest, og gir mulighet for utsikt til alle tomtene. Vedlagte illustrasjoner viser også det.

Kommunens saksbehandling. Kommunen har behandlet saken etter beste evne. Saken har – for oss - noen uvanlige problemstillinger, bl.a. søknad om endret plassering etter at tiltaket var igangsatt. Kommunen har vurdert saken etter beste evne, og vi har ikke tatt stilling til privatrettslige forhold eller personlige begrunnelser underveis. Vi mener vi har behandlet denne søknaden med samme utgangspunkt som andre søknader vi behandler.

Kommunens bruk av regelverket. Saksbehandler skjønner ikke påstanden om at kommunen har behandlet denne saken på en annen måte fordi det gjelder et bolighus og ikke en hytte. Kommunen har vurdert omsøkte bygg i forhold til rammene i reguleringsplanen

(byggegrenser horisontalt og vertikalt), og har vurdert at omsøkte bygg både opprinnelig søknad og søknad om endret plassering er i tråd med disse bestemmelsene.

Manglende begrunnelse for dispensasjon. Kommunen har tidligere gitt uttrykk for at man gjerne skulle fått en mer utfyllende begrunnelse, men har lagt til grunn at det foreligger en begrunnelse (tiltakshaver ønsker å bo der). Kommunen har akseptert dette som tilstrekkelig begrunnelse iht. plan- og bygningsloven. Når det gjelder fordeler og ulemper dispensasjonen medfører, har kommunen lagt vekt på at det er både hytter og boliger innenfor denne reguleringsplanen fra før. Kommunen ønsker tilflytting også til dette området, og tilflyttere har gjerne en klar oppfatning av hvor de vil bosette seg. Andre tomter i nærområdet trenger ikke nødvendigvis oppfattes som riktige av tilflyttere. Dette er noe av grunnen til at kommunen har vurdert denne dispensasjonssøknaden på en positiv måte. Kommunen har ikke vurdert at denne saken har ført til ulemper for nærområdet, fordi det allerede er både boliger og hytter innenfor feltet.

Kommunikasjonstiltak

Tiltakshaver og klager orienteres skriftlig om arealutvalgets vedtak.