

SJØ & FJELLHYTTER AS
Gullvikvegen 15
7802 NAMSOS

Deres ref:
Vår ref: 7207/2017
Saksnr: 2015/6153
Dato: 15.06.2017

Byggesak - Stortrehaugveien 34 - gbnr 154/87 - endret plassering av ny bolig - dispensasjon fra reguleringsplan

Vedlagt følger utskrift av ovennevnte sak.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen
Siri Vannebo / Plan, kart og miljø
Epost: siri.vannebo@rissa.kommune.no
Telefon: 90648645

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

ADVOKATHUSET TRONDHEIM DA	Postboks 836	7408	TRONDHEIM
Anna Isabelle Fritzson	Eidsvoll's gate 14	7030	TRONDHEIM



**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
25/17	Arealutvalget Rissa	24.05.2017

Saksbehandler: Siri Vannebo

**BYGGESAK - STORTREHAUGVEIEN 34 - GBNR 154/87 - ENDRET PLASSERING
AV NY BOLIG - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN**

Sakens bakgrunn og innhold:

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.

I søknad datert 20. juni 2016 søker tiltakshaver om dispensasjon fra reguleringsplanen. Begrunnelsen er oppgitt til:

Det søkes om dispensasjonen fra følgende bestemmelse/forskrift, for:

Reguleringsplan for del av Husby 154/3,14 Årneset. R511B4.
Tomta er regulert for fritidsbolig. Det søkes om dispensasjon for å benytte tåltaket til boligformål.

Begrunnelse for å søke dispensasjon er (angi evt. fordeler/ulempes dispensasjonen medfører):

Boligen skal brukes til permanent bolig.

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.

Rissa kommune mottok Fylkesmannens vedtak i denne siste klagesaken den 10. april 2017: «Fylkesmannen har kommet til at kommunens avgjørelse (dispensasjon) er mangelfull og må oppheves. Saken sendes tilbake til Rissa kommune for ny behandling». «Etter å ha gjennomgått vedtaket og klagebehandlingen er Fylkesmannens konklusjon at kommunens begrunnelse er mangelfull. Kommunen har i vedtaket ikke vist til vilkårene i § 19—2 eller til hvilke bestemmelse i reguleringsplanen det skal dispenseres fra. Det er heller ikke klart konkludert med at vilkårene i § 19—2 annet ledd er oppfylt. Slike mangler ved begrunnelsen etterlater et inntrykk av at kommunen ikke fullt ut har vurdert hvorvidt vilkårene er oppfylt».

Vurdering:

Fylkesmannen mener at kommunen ikke har behandlet dispensasjonssøknaden tilstrekkelig. Slik Rissa kommune oppfatter saken, søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanens formål (som er fritidsbolig) for å kunne oppføre bolig på eiendommen i stedet. I tillegg stilles det spørsmål om omsøkt møneretning må dispensasjonsbehandles.

Den omsøkte boligen er, slik Rissa kommune vurderer det, i tråd med reguleringsplanens bestemmelser som gjelder høyde og utnyttning, samt at både opprinnelig og endret plassering av bygningen er innenfor byggegrensene som gjelder for tomta (det er ikke regulert byggegrenser i planen, så det er plan- og bygningslovens bestemmelser om 4 meter som gjelder).



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

Rissa kommune har etter bruksendringsvedtaket gått ut fra at en bolig bør kunne godkjennes dersom denne innretter seg etter planen for øvrig og ellers de krav som gjelder for bolig. Rissa kommune mener dette er tilfelle i både opprinnelig søknad og i endringssøknaden med unntak av møneretning og det at byggesøknaden gjelder bolig (avviker fra reguleringsformålet). Under behandling av dispensasjon for bruksendringen hadde vi ikke tegninger av boligen og heller ikke innplasseringen. Når så disse opplysningene kommer i neste søknad, har vi vurdert valgte løsning ut fra gjeldende krav for bolig. Kommunen har oppfattet at forrige vedtak ble opphevet på grunn av at dispensasjonssøknad og dispensasjonsbehandling av selve det fysiske tiltaket manglet og at Fylkesmannen ikke har tatt stilling til hvorvidt tiltaket kan eller bør godkjennes.

Man går ut fra at noe av intensjonen med hyttefeltet er at alle skal ha utsikt ut over fjorden. Terrenget har en topografi som gjør dette mulig for alle hyttene i feltet. Men de første som bygger i et felt kan ikke regne med egen rett til uberørt utsikt i større sektorer enn andre tomter i feltet. Nivået på omsøkte tomt var også allerede gitt før søknaden kom inn til kommunen. Stikkledningene var lagt og tomte nesten ferdig planert. Det var ikke på noe tidspunkt aktuelt å legge om ledningene, da tomte var kjøpt slik.

Kommunen hadde også gjerne sett at begrunnelsen i dispensasjonssøknaden hadde vært mer utfyllende, men kommunen er fortsatt av den oppfatning at den er begrunnet fra søkers side og kravet til plan- og bygningsloven § 19-1 anses derfor tilfredsstillende.

Vedr. møneretning så står det i bestemmelsen 8e. at møneretningen regnes i byggets lengderetning. Dette har ikke kommet klart frem i tidligere behandling. Husets lengderetning følger de andre bygningene som er oppført i både øst og vest for gbnr 154/87, og kommunen har vurdert at møneretning for bygninger på gjeldende eiendom indirekte ble avgjort ifm godkjenning av møneretning ved byggesøknader på 154/86 og 154/88. Se kartet i figuren under. Slik bygningen er plassert på 154/87 følger det samme møneretning som på nabobyggene. Rissa kommune mener derfor at dette er vurdert, og at fordelene med å ha samme møneretning på gbnr 154/87 som på nabobygningene er større enn å kreve at møneretning som er angitt i planen følges.



Figur 2. Utsnitt fra Rissa kommunes webkart. Reguleringsplanen med angitt plassering og møneretning, samt plassering og møneretning på oppførte bygninger vises. Gbnr 154/87 viser plassering iht endringssøknad.

I forhold til punkt 8d i bestemmelse som sier at bygninger skal trekkes mest mulig tilbake på den enkelte tomt og plasseres lavest mulig i terrenget, har man gjort en avveining i forhold til brukbarhet for en boligtomt og ulemper for nabo. Forholdet til utsikt, som etter kommunens mening har vært det sentrale tema i klagen, har vi allerede kommentert. Det har vi også gjort i forhold til brukbarhet for en boligeiendom. Dersom det må gjøres terrenginngrep for å tilfredsstille kravene i TEK10, forutsettes dette selvsagt omsøkt dersom terrengarbeidene er av et sånt omfang at de er søknadspliktige.

Oppsummering:

Slik Rissa kommune vurderer det, er den omsøkte boligen i tråd med reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder høyde og utnyttning, samt at både opprinnelig og endret plassering av bygningen er innenfor byggegrensene som gjelder for tomta (det er ikke regulert byggegrenser i planen, så det er plan- og bygningslovens bestemmelser om 4 meter som gjelder).

Videre vurderer Rissa kommune at fordelene er større enn ulempene når det gjelder å tillate samme møneretning på gbnr 154/87 som på naboeiendommene 154/86 og 154/88. Samme møneretning gir et ryddig inntrykk av området, og kommunen har vurdert dette som en så stor fordel at det er riktig å avvike fra reguleringsplanen.

Når det gjelder dispensasjon fra reguleringsformålet (fra fritidsbolig til bolig), så har kommunen vurdert dette tidligere. I denne saken tillå HLTM målet om fast bosetting og befolkningsøkning større vekt jf. kommuneplanens samfunnsdel enn å fastholde reguleringsformålet. Kommunen mener denne vurderingen fortsatt gjelder, også i byggesaken.

Rådmannens innstilling:

Rissa kommune v/Arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanen for del av Husby tillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gbnr. 154/87 som omsøkt iht til situasjonskart datert 10.08.2015 (endringssøknaden).

Begrunnelse for dispensasjon:

- 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.

Saksprotokoll i Arealutvalget Rissa - 24.05.2017

Behandling:

Brev datert 23. mai 2017 fra adv. Per Wold ble delt ut før saken ble tatt opp til behandling.

Tilleggsforslag fra arealutvalget:

- 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.

Endelig vedtak:

Rådmannens innstilling med arealutvalgets tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.