



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Kristin Sørensen

Søknad om tiltak på gnr. 36 bnr. 70, lysthus til fritidsbolig

Vedlegg:

- 1 Søknad om tiltak, lysthus
- 2 Situasjonsplan
- 3 Snitt- og plantegning
- 4 Fotografier som viser fasader og plassering
- 5 Nabomerknad

Sakens bakgrunn og innhold:

Opplysninger mottatt fra nabo, medførte at vi i tok kontakt med tiltakshaver for å stille noen spørsmål vedrørende lysthuset som står på hans eiendom. I løpet av denne samtalen ble det klart at lysthuset var søknadspliktig.

Vi mottok etter dette søknad om tiltak 10.5.2013, se vedlegg nr. 1. Søknaden er nabovarslet, og vi mottok kopi av nabomerknad 27.5.2013. Tiltakshaver har ikke levert vurdering av nabomerknad.

Lysthuset har i følge søknaden en grunnflate på 9,2 m². Mønehøyde er ikke målt, men selve lysthuset er i følge tegningen 3,215 meter.

Lysthuset er søknadspliktig jfr. pbl. § 20-1 1. ledd bokstav a).

Tomta er regulert til fritidsbebyggelse. Det er i bestemmelsene vedtatt at eiendommen kan bebygges med en hytte i en etasje, samt frittliggende uthus inntil 15 m². Dette fremkommer av reguleringsplan for Tonstad, se bestemmelsene til plankartet <http://bjugn.kommune.no/file.axd?fileid=712> punkt B1. Søknaden vi har mottatt er ikke en søknad om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Søknaden er også for øvrig noe ufullstendig da situasjonsplanen ikke angir avstander til nabogrense, eller innmålt mønehøyde målt i henhold til TEK § 6-2, fra gjennomsnittelig terreng.

Normal saksgang vil etter dette være å tilskrive tiltakshaver om mangler ved søknad, med varsel om at søknaden ikke blir vurdert før søknaden er komplett og nabovarslet på nytt på grunn av manglende varslings av dispensasjonssøknad. I dette tilfelle har vi valgt å ikke

gjøre dette, da rådmannens vurdering er at dette tiltaket har en estetisk side som fremstår som meget utfordrende. Rådmannen har på denne bakgrunn valgt å presentere den noe ufullstendige søknaden for politisk vurdering.

Vurdering:

Lysthuset er høyt plassert, og nås via trapp med 3-5 trappetrinn fra gårds plass, som ellers er eiendommens høyeste nivå. Lysthuset er plassert på en platting, med et fundament i tre. I følge tiltakshavers skisse er det på det meste 1,7 meter fra terrenget og opp til underkant platting.

Nabo som har levert merknad, se vedlegg nr. 5, mener at dette lysthuset ikke ser pent ut, og ikke føyer seg inn med øvrig bebyggelse. Han viser også til bestemmelse B 1 til reguleringsplanen.

Etter rådmannens vurdering må vi i denne saken vurdere tiltakets utforming opp mot bestemmelsene i pbl. §§ 29-1 og 29-2.

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Etter rådmannens vurdering er ikke den arkitektoniske utformingen god. Tiltaket innehar heller ikke gode visuelle egenskaper i forhold til seg selv, eller i forhold til sine bygde eller naturgitte omgivelser.

Oppsummering/ veien videre:

Alvorlige mangler knyttet til estetikk, er selvstendig avslagsgrunn ved søknad om tiltak. Manglende søknad om dispensasjon fra bestemmelse B1 etterspørres derfor ikke i denne omgang, da dette ikke blir relevant for tiltaket slik det nå er omsøkt.

Dersom hovedutvalget avslår søknaden, må tiltakshaver på nytt vurdere hvordan han vil søke å få rettet det ulovige tiltaket. Han kan fjerne tiltaket fra tomte, eller han kan søke på nytt med annen plassering. Dersom han velger å levere ny søknad må denne dokumenteres og nabovarsles på nytt, og det må søkes om dispensasjon fra bestemmelse B1 i bestemmelser til reguleringsplan - dispensasjonssøknaden må fremkomme av nabovarslingen.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift finner at dette tiltaket ikke oppfyller grunnleggende krav til utforming og visuelle kvaliteter jfr. drøftelsen over. Søknaden innvilges ikke.

Saken følges opp administrativt, med sikte på fullverdig retting.