

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
045/22	Formannskapet	PS	12.05.2022

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-157/44, HistSak-20/4934	20/4934

Klagehandsaming på dispensasjon for bod med takutstikk gbnr. 157/44

Vedlegg:

Tilsvar - klage dispensasjon bod - gbnr 157/44

Klage på vedtak - Bergsvikmarka 29 - arealplan ID 2006003/reguleringsplan H06-Bergsvik

Vedtak i formannskapet - Søknad om dispensasjon til bod - gbnr. 157/44 - Bergsvik - Fritidsbustad

Klage på ulovleg tiltak - gbnr 157/44 - bod

Bilete

Svar klage på ulovleg tiltak - gbnr 157/44 - bod

Bilete

Klage på ulovleg tiltak - gbnr 157/44 - bod

Oppført bod på fritidsbustad - gbnr 157/44 - Bergsvikmarka

Merknad - nabovarsel arealplan id: 2006003 . Reg.plan hyttefelt H06 - Bergsvik - bod

Innsigelse Bergsvika

Bilete

Oversendingsmail

Dispensasjonssøknad - gbnr 157/44 - Bergsvikmarka - bod

Bod 1

Bod 2

Bod 3

Bod 4

Søknad om dispensasjon til bod - gbnr. 157/44 - Bergsvik - Fritidsbustad

Framlegg til vedtak:

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følgje.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i forvaltningslova § 33.

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for endeleg avgjerd.

Formannskapet - 045/22 - 12.05.2022

FS - behandling:

Sakshandsamar Christopher Marius Straumøy orienterte om saka.

Det er i klagen sett spørsmål om det er forskjellsbehandling, det meiner administrasjonen det ikkje er, på grunnlag av andre saker ikkje er like denne.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektøren sitt framlegg vert samrøystes vedteke

FS vedtak:

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følge.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i forvaltningslova § 33.

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for endeleg avgjerd.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Etter søknad om dispensasjon for oppføring av bod med takutstikk gjorde formannskapet i Austrheim kommune følgande vedtak den 24.02.2022:

Formannskapet gjorde torsdag 24. februar slikt vedtak i sak - 024/22:

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Austrheim kommune gjev ikkje løyve til dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan, plan-id: 2006003, til bod med takutstikk.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vart så påklaga av søker innan klagefristen. Søkar skriv:

Punkt 1:

I reguleringsplanen står det at ubrukt BRA kan nyttes til takoverbygg, betinget at taket er festet i et bygg, noe som er tilfellet her.

Vi har iflg papirene 17,4 m² til gode for å komme opp i 110 m² BRA, noe som dekker inn takutstikket på bygget.

Punkt 2:

Under befaringsplanen 24.02.22 kom det frem at det er gitt dispensasjon til takoverbygg på uteplass på bruk 157/102 ut over de tillatte 110 m², slik at totalen er 122,3m², inkl uteplass med takoverbygg med tre vegger på 20m².

Vi kan ikke se at det er forskjell på deres behov og vårt.

Takutstikket på bygget vårt er med på å forlenge sesongen på en mye brukt hytte i et værutsatt område, en hytte som er i bruk hele året.

Plassen under takutbygget kan ha flere bruksområder. Den kan brukes til å jobbe under, noe som er praktisk i vårt klima, det kan også brukes som uteplass når været står på, noe som skjer ofte, og selvfølgelig til oppbevaring.

Vi finner det forunderlig at kommunedirektøren, og også formannskapet bruker som argument at dette kan skape presedens for fremtidige søknader når det allerede er gitt dispensasjoner fra reguleringsplanen i samme felt på tilnærmet samme sak. Vi forventer at det er likhet for loven på tilnærmet like saker.

Med vennlig hilsen

Cathrine Jæger og Høgne Larsen

Vidare kom nabo som hadde merknad i saka med kommentar til klagen:

Jeg registrerer at søker (157/44) nå vil overføre et evt. ubenyttet hytteareal på den nevnte boden som er bygget.

Hvis en slik løsning blir en realitet vil det igjen skape presedens for andre hytteeiere i Bergsvikmarka. Hytter med mindre grunnflate enn 110 m² vil følgelig ha anledning til å overføre all ubenyttet hytteareal over til boden som skal oppføres på deres respektive tomter.

Gnr 157/50 (undertegnede) har for øvrig en hytte på ca 90 m² - og vil få anledning til å bygge en bod på ca 35 m².

Dette kan og vil medføre skjemmende og altfor store boder/anneks på hyttetomtene i Bergsvikmarka. Er det ønskelig?

Mvh.

Raymond Skjervheim

Vurdering:

Det er klart at klagar er part i saka. Det er også klart at klaga er komme inn i tide, jf. forvaltningslova § 29.

Punkt 1 i klaga om at «ubrukt BRA-areal» kan nyttast til takoverbygging:

I utgangspunktet lød føresegna i reguleringsplanen (punkt 3.1) slik:

- Tillete bruksareal (BRA) er 110 m² på eitt plan. Det er ikkje tillete med bruksareal på loft. Parkeringsareal tel i utgangspunktet som bruksareal (jf. Byggeteknisk forskrift.) For parkeringsareal som ikkje er overbygd kan det reknast 30 m² BRA ekstra (tilsvarar 2 p-plassar). Dersom parkeringsareal skal/ vert overbygd, skal bruksarealet telje innafor dei 110 m² BRA.
- Det er ikkje tillete med eigne frittstående bygg (uthus/ garasje/ carport/ grillhus eller liknande). Som del av fritidsbustaden er det tillete med denne type funksjon. Dei vert då rekna med i bruksarealet jf. Byggeteknisk forskrift

Føresegna opner for å bygge fritidsbustad på opptil 110m² på eitt plan. Viss ein ville bygge parkeringsareal som vart overbygd skulle dette arealet telje med i den totale BRA grensa på 110m² på fritidsbustadene.

Det som vidare er eksplisitt beskrevet i føresegna er at det *ikkje* er tillete med frittstående bygg som til dømes uthus, bod, carport, grillhus eller liknande.

Forbodet i føresegna om frittstående bygg vert så endra i 2021. Då vert denne endringa gjort vedrørande storleik på bod:

- Tillate bruksareal (BRA) på fritidsboligen er 110 m² på eitt plan. Det er ikkje tillate med bruksareal på loft. Parkeringsareal som ikkje er overbygd skal ikkje teljast med som bruksareal.

- Det er tillate med eige frittstående bygg med formål bod. Frittstående bodar skal ikkje nyttast til overnatting. Frittstående bygg skal definerast som mindre tiltak som er unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Kvar enkelt tomt kan ha frittstående bygg som, til saman, utgjer maks inntil 15,0m² BYA. Maks mønehøgda på bodar skal være 4,0 meter, og haldast -1,5 meter under maks mønehøgda gitt for kvar enkelt tomt.

Frittstående bodar skal plasserast innanfor hen vist område i vedlagt «Plankart plassering frittstående bodar Bergsvik hyttefelt» datert 22.10.2020. Det er ikkje tillate å plassera frittstående bygg utanfor gitte byggegrensar iht. «Detaljreguleringsplan for hyttefelt H06 i Bergsvik».

Områda for plassering av bod er innanfor 4 meter frå tomtegrenser. Dette er med unntak for tomt Gnr. 157, Bnr. 45, 92, 115, 116, 117, 118 og 119 der områda er plassert 1 meter frå tomtegrensa. Tomt nr. A10 og A11 kan plassera bod på øst sida av tomta.

Etter føresegna er det no opna for å bygge frittstående bygg på maks inntil 15m² BYA.

Det er klart att boden som vart bygd har eit totalt areal på ca. 28,75m² BYA.

Sjølv om fritidsbustaden kunne vore bygd ca 17m² BRA større så opner ikkje føresegna for at ein kan

ta det «overskuddet» med seg og bruke på frittstående bygg. Grensa på frittstående bygg er satt i føresegna på 15m² BYA og kan ikkje overskridast utan dispensasjon.

Når det gjeld parkeringsareal er det berre presisert i føresegna att viss dette er overbygd så skal dette teljast med på dei 110m² BRA som det maksimalt er mogeleg å bygge til *fritidsbustaden*.

Dette byggast vidare opp av intensjonen til endringa av føresegna. Det vart for å gjere det mogeleg for hyttefeltet å bygge frittsåande buer som mellom anna kunne brukast til oppbevaring av gjenstander på ein stad som har eit røft klima.

Kommunedirektøren kan etter dette ikkje sjå at førsegna kan opne for att ein «restverdi» frå dei 110m² BRA til fritidsbustaden mogeleggjjer å bygge større frittstående bygg enn 15m².

Punkt 2 i klaga:

Når det gjeld klagars anførsel om att det er gitt lik dispensasjon tidlegare må det undersøkast kva som vert gjeve dispensasjon for på gbnr. 157/102.

Det kom inn dispensasjonssøknad 03.01.2020. Storleiken på fritidsbustader i førsegna er satt på maks 110m² BRA. Søkar ønska å bygge litt over denne grensa (12,3 m²). Søkar skrev følgande:

Tiltaket overstiger tillatt bruksareal med 12,3 m² pga ønsket om et overbygd uterom som må tas med ved beregningen av bruksareal. Selve hytta har et bruksareal på 91,9 m², hvorav overbygde areal ved inngangsparti og utenfor soverom er nærmere 10 m². Bruksareal til beboelse er da ca 82 m². Hyttas boareal holder seg dermed godt innenfor det som er tillatt bruksareal og er en familiehytte av normal størrelse.

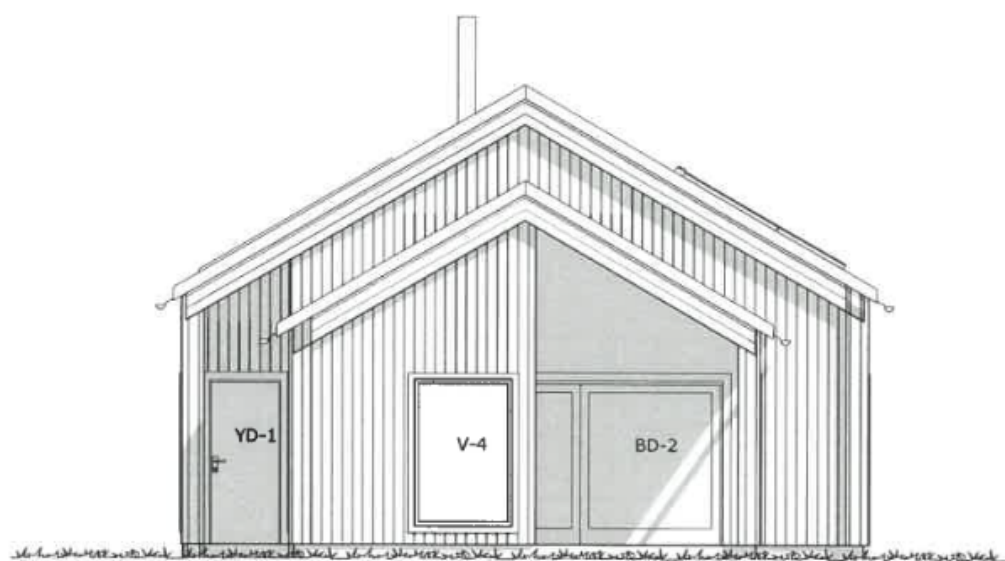
Et ønske om overbygd uterom er forståelig når man ser tomtens beliggenhet og de naturkrefter man her kan bli utsatt for i store deler av året. Hytta betyr mye for de fleste, og ønsket er å benytte denne så mye som mulig. At man da ønsker å tilrettelegge for tilnærmet helårsbruk er naturlig.

Reguleringsbestemmelsen sier også følgende: «Det er ikke tillete med egne frittstående bygg (uthus/garasje/grillhus eller liknende). Som del av fritidsbustaden er det tillete med denne type funksjon. Dei vert då rekna med i bruksarealet jfr Byggteknisk forskrift.» Den sier da at det er mulig å ha en type grillhus/vinterhage eller liknende bygget samme med hytta innenfor de bestemmelsene som er satt.

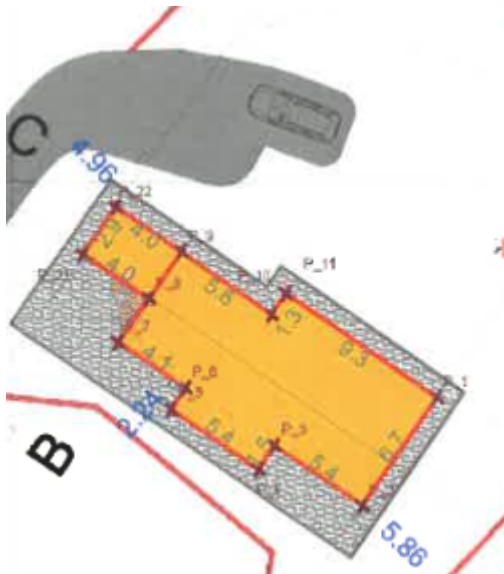
Der hvor uterom er værutsatt blir det ofte satt opp løse paviljonger i stoff eller andre materialer. Vår oppfatning er at dette er en løsning som ikke er heldig i forhold til omgivelsene og estetikk for øvrig. Vi kan med det ikke se at det er uheldig å trekke ut taket og etablere skjermvegger i samme materiale som hytta.

Nettopp grunna dei klare begrensningane på frittstående bygg som tidlegare lå i førsegna var del av grunngevinga for att søkar i denne saka ønska å byggje takoverbygg samanknyttta med fritidsbustaden.

Utsnitt frå fasadeteikning mot nordvest kor ein kan sjå takoverbygget i samanheng med resten av fritidsbustaden:



Fasade Nord Vest 1:100



Utsnitt frå situasjonsplan

Det er dermed klare forskjeller på saka kor det vert gjeve dispensasjon og saka som no er påklaga. Klagar har bygd eit frittsåande bygg som er uavhengig av fritidsbustaden, i motsetning til gbnr. 157/102 som søkte takutstikk på fritidsbustaden når fritidsbustaden vart omsøkt.

Det einaste kommunedirektøren kan sjå av likheit i sakane er at begge handlar om å bygge større areal enn føresegna opna for, mellom anna grunna eit ønskje om plass som gjer det mogeleg å søka ly for ver og oppbevare lause gjenstander.

Samstundes er dispensasjonen som vart gjeve samanholdt med ønskje frå hyttefeltet delar av grunna til at kommunen endra føresegna i reguleringsplanen slik at fritidsbustadene kunne få bygge eit frittstående bygg – til dømes buer. På denne måten fekk man på plass ein god ordning for hyttefeltet og ein slapp å få inn fleire dispensasjonssøknader for å møte behovet.

Kommunedirektøren har forståelse for at det er ønskeleg med eit takutstikk til boden. Samstundes er begrensningane som er sett i førsegna på 15m² BYA sett etter ein konkret og samla vurdering. Denne vert sett for å halde det totale utbyggingsavtrykket på eit nivå som tek omsyn til landskapet, bebyggelsesstruktur, terrenget, uteoppholdsareal og forholdet til omgivelsene i hyttefeltet. Ein bod med takutstikk som er nesten dobbelt så stor som føresegna i reguleringsplanen opnar for utfordrar klart desse omsyna. Sett i samanheng med at bod på 15m² BYA for berre under eit år sidan ble ført inn i reguleringsplanen si førsegn vil omsøkte tiltak også føra til ein utfordring av reguleringsplanens førsegn gjennom presedensverknad for resten av hyttefeltet. Det er ca. 30 hyttetomter i reguleringsplanen:



Oversiktsbilete frå reguleringsplanens område.

Kommunedirektøren kan heller ikkje sjå nokon andre moment som stillar saka i eit nytt lys og etter kommunedirektørens vurdering vil fortsett ikkje vilkårene for å gje dispensasjon i pbl. § 19-2 vere oppfylt.

Konklusjon

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følgje.

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for endeleg avgjerd, jf. plan-og bygningslova § 1-9.

