

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 45/112, HistSak - 13/812, HistSak - 13/809	14/634

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
39/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

## Gbnr 45/112 - Søknad om dispensasjon for naust med pulttak

### Saksopplysningar:

### Saksutgreiing:

#### Saka gjeld:

Det vert vist til søknad frå Ronny Kaldestad om dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om «møna tak» (saltak) ved oppføring av naust. I staden for saltak ønskjer tiltakshavar å byggje naust med pulttak, slik at naustet får same takutforming som fritidsbustaden. Søknaden vart motteke ved e-post av 10.2.2014.

Ved e-post motteke 21.2.2014 har Ronny Kaldestad v/OK Charter AS søkt om endring av rammeløyve dagsett 25.7.2013, arkivsakid 12/1804. Endringane gjeld utviding av eksisterande bryggje- og kaianlegg på same eigedomen. Denne søknaden er registrert som eige sak, sak 14/1754, og sendt på høyring i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1. Dette fordi endringane i kai- og bryggeanlegget ikkje er omfatta av tidlegare gjeve dispensasjon, jf vedtak av 19.2.2013, UDU-sak 008/13.

Føreliggjande saksframlegg gjeld difor berre dispensasjonssøknaden knytt til takutforming på naustet.

Tiltakshavar har grunngjeve søknaden slik:

«Viser til godkjent rammeløyve «arkivsak nr. 2012001804» der det vert påpeika at taket på naustet ikkje er i samsvar med det kommuneplanen seier om at nausttak skal ha «saltak». Ber om at denne saka vert behandla administrativt slik det tidlegare har vore nevnt.

Grunnen til at me ynskjer å byggja naustet med same takkonstruksjon som hytta, er at både arkitekten og me meiner at den estetiske utsjånaden på heile prosjektet vil verta finare og at det frå sjøside vil ta seg betre ut med ein heilskap på eigedomen.

Det må også nemnast at «loftet» ikkje er egna for innreiing og at dette skal benyttast til oppbevaring av hagemøbler og utstyr. Mønehøgda inne er 1.9m der ein person kan stå oppreist, og 0,5m der det er lavast.

Når det gjeld glas, er dette for estetisk samanheng med hytta bak naustet. For å få inn hagemøblar og redskap til vinterlagring, er det teikna inn dobbel dør til loftet.

Det er i dag ingen heilskapleg gjennomført byggestil for naust i området, me meiner at dette naustet ikkje vil skapa nokon ny trend i området for bygging av naust med denne utsjånaden.

Når det gjeld varselet til naboar, var det heller ingen merknader.

**Vi meiner at dispensasjonen må godkjennast ut frå fyljande argument:**

☐☐Eigedomen vil ta seg estetisk betre ut med ein heilskap der hytte og naust er i same stil.

☐☐Naustet vil få ei vesentleg lavare mønehøgde .

☐☐Tiltaket vil ikkje skapa nokon ny trend for naustbygging, alle vil sjå at dette er gjort for å skapa ein heilskap i eigdommen.

☐☐Vi kan ikkje sjå at tiltaket har nokon negative konsekvensar for omgivelsane.

Situasjonskart, detaljteikning av naust og bilete av omsøkt naust og hytte ligg vedlagt dispensasjonssøknaden.

#### Nabovarsling og høyring:

Det vart gjennomført nabovarsling i samband med handsaminga av rammeløyvet gitt ved vedtak av 25.7.2014. Omsøkt takutforming på naustet var ved nabovarslinga den gong i samsvar med det som no er omsøkt. Meland kommune finn at tidlegare nabovarsling gjer at tiltaket er tilstrekkeleg nabovarsla og fritek frå ytterlegare varsling i medhald av plan- og bygningslova § 21-3. Av same grunn er heller ikkje noko ny høyringsrunde aktuelt for denne del av tiltaket.

#### **Vurdering:**

##### Planstatus og dispensasjon:

Gbnr 45/112 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til framtidig bustadområde med krav om reguleringsplan før ny utbygging.

Kommunen har gjeve rammeløve til oppføring av fritidsbustad på eigedomen ved vedtak av 25.7.2014. I vedtaket vart det gjort merksam på følgjande:

«I forhold til det omsøkte naustet vert det vist til pkt. 2 i føresegnene om «[b]byggjeområder for naust» i KPA:

*'Nye naust skal tilpassast eksisterande lokal byggjeskikk og ha møna tak. Nausta skal ikkje innreist til varig opphald og mønehøgda skal ikkje overstige 5,5m'*

Kommunen har allereie gjeve dispensasjonar i høve til omsøkt hytte og kai- og bryggjeanlegg, medan det omsøkte naustet er i strid med den refererte føresegna om takutforming (pulttak i staden for møna tak). Rammeløyve vert difor gjeve på vilkår om at tiltakshavar – seinast samstundes med søknad om løyve til igangsetting – sendar inn nye teikningar av naustet som stettar krava i føresegnene til KPA. Alternativt kan det innan same tidspunkt søkjast om dispensasjon frå den aktuell planføresegna.»

Heimelen for dispensasjon vil vere plan- og bygningslova § 19-2. Problemstillinga vil vere om omsyna bak kommuneplanen sitt krav om saltak vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Dersom det ikkje er tilfellet må det i tillegg vere klart større

fordelar enn ulemper ved tiltaket for å kunne gje dispensasjon.

Det er omsynet til å ivareta lokal byggeskikk som i første rekke ligg bak kravet om møna tak. Kjerneområdet for den aktuelle føresegna vil vere nye naustområde med godkjenning av fleire naust i rekke. Omsøkte tiltak gjeld eit isolert naust og ligg utanfor dette kjerneområdet, men har likevel ei takutforming som bryt med kravet i føresegna og problemstillinga er om kommunen i dette einskilde tilfellet skal tillate ei anna utforming.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar at estetiske omsyn talar for å godta oppføring av naustet med same takutforming som godkjend fritidsbustad. Naustet i seg sjølv har etter administrasjonen sitt syn ei god estetisk utforming. Vurdert mot omkringliggende terreng og bygningar, er det heller ikkje grunnlag for nokon annan vurdering enn at estetiske omsyn er tilstrekkeleg ivareteke. Naustet er ikkje eigna til eller omsøkt med tanke på varig opphald.

Administrasjonen finn at omsøkte naust i stor grad kan vurderast for seg sjølv i dette tilfellet, utan at det ligg føre fare for å skapa presedens ved utforming av naust i kommunen. Grunnen til det er at eigedomen ligg i eit utbygd område avsett til bustadføremål, og det er den konkrete utforminga av godkjend fritidsbustad som er bakgrunnen for søknaden.

Kommunen finn på denne bakgrunn av vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav er oppfylt. Tiltaket kjem ikkje vesentleg i strid med føresegna det er søkt om dispensasjon frå og fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vert her lagt avgjerande vekt på estetiske omsyn og tilknytninga til godkjend fritidsbustad med same takutforming.

#### **Framlegg til vedtak:**

Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, jf plan- og bygningslova § 11-6, for oppføring av naust med pulttak på gnr 49 bnr 112 i Meland kommune. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er søkt om og godkjend etter pbl kap 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor. Gebyr for handsaming følgjer vedlagt.

#### **Utval for drift og utvikling - 39/2014**

##### **UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

##### **UDU - vedtak:**

"Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, jf plan- og bygningslova § 11-6, for oppføring av naust med pulttak på gnr 45 bnr 112 i Meland kommune.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er søkt om og godkjend etter pbl kap 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Gebyr for handsaming følgjer vedlagt."

, den 14.04.2014

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak