



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
45/2020	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	10.06.2020

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Oddbjørg Vestrheim	Gbnr-70/2/55, FA-L42	20/446

KLAGE PÅ LØYVE TIL NY FRITIDSBUSTAD PÅ GBNR 70/2/55 RAUNEHAUGEN

Vedlegg:

Svar på klage

Klage på delegert vedtak i sak 20/446-20/3336

Løyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 70/2/55 Raunehaugen, 5722 Dalekvam

D1 Situasjonsplan 1-500

E3 Fasade Nordaust og Nordvest m.terrengsnitt

E1 Plan og Snitt

E2 Fasade Sørvest og Søraust m.terrengsnitt

Føresegner

Plan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Klagen vert ikkje teken til følgje, og løyve av 20.04.2020 til nybygg fritidsbustad på gbnr 70/2/55 Raunehaugen vert stadfesta.
2. Klagen vert gjeven oppsetjande verknad.
3. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 45/2020

FPØ - Behandling:

Assisterande rådmann Åse Elin Myking orienterte om saka.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FPØ - Tilråding/Vedtak:

1. Klagen vert ikkje teken til følgje, og løyve av 20.04.2020 til nybygg fritidsbustad på gbnr 70/2/55 Raunehaugen vert stadfesta.
2. Klagen vert gjeven oppsetjande verknad.
3. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Saksopplysningar:

Det er gjeve løyve til nybygg fritidsbustad på gbnr 70/2/55 Raunehaugen i regulert hyttefelt Tjørnahaugen med planid 2012001, i område avsett til frittliggjande fritidsbustader. Planen vart vedteken i kommunestyret 16.06.2014. Byggeløyvet er påklaga av grunneigar.

Samandrag:

Kommunen mottok søknad om nybygg fritidsbustad 14.04.2020, og melde tilbake om manglar i søknaden på e-post 16.04.2020. Søknaden vart supplert og komplett 20.04.2020, og det vart gjeve løyve til tiltak same dag. Vedtaket vart påklaga av grunneigar 29.04.2020. Klagen er såleis rettidig. Kommunen avviste klagen i brev 11.05.2020 med bakgrunn i at det ikkje var kome nye opplysningar i saka, og at kommunen vurderte at tiltaket var i tråd med plan. 15.05.2020 bad grunneigar pr e-post via sin advokat om at vedtaket må omgjerast.

Bakgrunn for saka

Etter førespurnad frå tiltakshavar, hadde byggesak eit møte med han den 11.11.2019 for å avklara formelle krav kring byggesøknaden. Han ynskte i utgangspunktet å søkja som sjølvbyggjar, men har sidan nytta byggefirma som ansvarleg søkjar. Eit viktig spørsmål som kom opp på møtet, var kor stor fritidsbustad det er høve til å byggja.

Reguleringsplanen seier at det på kvar tomt kan som hovudregel førast opp bygningar med ei samla grunnflate på 100 m², det vil sei bebygd areal (BYA). Den påklaga fritidsbustaden har eit bebygd areal på 133 m² BYA.

Kommuneplanen opnar for eit areal på opptil 120 m² bruksareal BRA. Bruksareal er som hovudregel arealet innanfor omsluttande vegger. Det må vera ei fri høgde på minimum 1,9 m over 0,6 m breidd for at arealet skal teljast med som bruksareal (BRA).

Ved motstrid går kommuneplanen føre eldre planar. Dette er nedfelt i plan- og bygningslova § 1-5, og også presisert i føresegnene til kommuneplanen.

Ansvarleg søkjar tok kontakt med kommunen pr e-post 30.03.2020 for å avklara kor stor fritidsbustad det er mogleg å byggja i feltet. Kommunen gav same tilbakemelding til ansvarleg søkjar, som tiltakshavar fekk. Det må bemerkast at kommuneplanen har fastsett ei maksimal mønehøgde på 9,0 m som er i tråd med plan- og bygningslova § 29-4. Mønehøgde og bruksareal vil påverka kor mykje bebygd areal det blir.

I denne saka har søkjar tilpassa fritidsbustaden til terrenget og høgaste delen av fritidsbustaden har ei mønehøgde på 5,2 m. Gjennomsnittleg mønehøgde blir altså lågare. Bruksarealet er på 120 m², og difor vert det bebygde arealet såpass mykje større enn det som er nedfelt i reguleringsplanen, det vil

sei 133 m2 BYA mot 100 m2 BYA.

Kommuneplanen har særskilde føresegner for Øvre Bergsdalen, der mellom anna denne tomte ligg. Føresegnene seier at einskilde fritidsbustader kan etablerast i tråd med gjeldande planar.

Formelt grunnlag

Kommuneplanen har føresegner for fritidsbustad i punkt 2.3, og særskilde føresegner for BF-3 og BF-4 i Øvre Bergsdalen i punkt 2.3.5 (utklipp):

2.3. Fritidsbustad

2.3.1. Formålet gjeld byggeområde sett av til fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.

Pbl § 11-7 nr. 1.

2.3.2. Utforming av fritidsbustad:

- a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m² (eventuell parkering inne på tomte er inkludert i dette). Tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar.
- b) Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.
- c) Det er ikkje tillate med terrasse på over 30 m². Terrassar kan vera maksimalt 1 meter over gjennomsnittleg terreng som nemnt over. Oppsetjing av gjerde er ikkje tillate.

Pbl. § 11-9 nr. 5.

2.3.5. Særskilt for områda BF-3 og BF-4 Øvre Bergsdalen

- a) Det må utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for kvart einskild område før nye fritidsbustadar kan etablerast ref. omsynssone H810_9 og H810_10.
- b) Einskilde fritidsbustadar kan likevel etablerast i tråd med gjeldande reguleringsplanar, før områdereguleringsplan er vedteke.

Pbl. § 11-9 nr.1

Vurdering og konsekvensar

Kommunen vurderte at den omsøkte fritidsbustaden kunne etablerast i tråd med gjeldande reguleringsplan, sett bort frå grad av utnytting. Det vil sei at kommuneplanen går føre reguleringsplanen når det gjeld areal.

Med bakgrunn i spørsmål frå tiltakshavar om kvifor det er fleire hytter i feltet som overstig arealgrensa på 100 m2 bebygd areal BYA, har kommunen gått gjennom dei bebygde tomtene innanfor Tjørnahaugen hyttefelt, 29 tomter i alt. Av desse er det fleire som er større enn 100 m2 BYA:

70/2/23 – 113,7 m2 BYA 86,2 m2 BRA (saksnr 12/354, dispensasjon)

70/2/53 – 148 m2 BYA 166 m2 BRA (saksnr 18/55, tomt B29 i tråd med plan)

70/2/25 – 103 m2 BYA (byggesaker 1974, 1977 og 1996, samla for hytte og uthus)

70/2/54 – 101 m2 BYA 78 m2 BRA (saksnr 19/626)

70/19 – 171 m2 BYA 110,8 m2 BRA (byggesaker 1970-2012 - dispensasjon)

70/2/52 – 113,5 m2 BYA (saksnr 16/309, dispensasjon)

I føresegnene punkt 3.2 i reguleringsplanen er det sagt at: «Nokre av dei noverande fritidseigedomane er tidlegare bygde ut med areal som overstig maksimalgrensa. Det kan ikkje påreknast at kommunen vil imøtekoma søknad om dispensasjon frå arealkrava dersom grunngjevinga er presedens.»

Dei fleste sakene nemnt over er avgjorde før reguleringsplanen vart vedteken i 2014. På tomt B29 er det opna for å byggja ut med inntil 160 m². På tomte 70/2/54 er det gitt løyve til ei hytte som er 1 m² over kravet, i 2019. På tomt 70/2/52 er det gitt dispensasjon for ei hytte på 113,5 m² i 2016, to år etter at reguleringsplanen vart vedteken.

I september 2019 vart ny kommuneplan for Vaksdal vedteken. Kommuneplanen opnar opp for å byggja hytter på inntil 120 m² bruksareal BRA. Siste vedtekne plan går føre eldre planar, dette er nedfelt både i plan- og bygningslova og presisert i arealdelen til kommuneplanen. Intensjonen er at det skal vera mogleg å få byggja større hytter meir i tråd med dagens krav til standard for dei som ynskjer det. Dette er viktig for å kunne bidra til næringsutvikling og vidareutvikla kommunen som eit attraktivt reiselivsmål. Så er det presisert at enkelthytter i nemnde regulerte område i Bergsdalen kan byggjast ut i tråd med eksisterande reguleringsplanar.

Kommunen har lagt til grunn at reguleringsplanen gjeld, så nær som for arealgrensa, der kommuneplanen går føre. Fleire naboar til tomt 70/2/55 hadde merknader til storleiken på den omsøkte hytta som det vart gitt løyve til. Grunneigar klaga på vedtaket med same grunngjeving, det vil sei at reguleringsplanen gjeld fullt ut.

Dette er den fyrste fritidsbustaden av denne storleiken som er søkt om i Vaksdal kommune etter at kommuneplanen vart vedteken. Det er såleis ei viktig prinsipiell sak for å avklara og tydeleggjera vidare sakshandsamingspraksis, og gjera det føreseieleg for dei som ynskjer å byggja seg hytte i kommunen.

Rådmannen tilrår at byggeløyvet vert stadfesta, og at saka vert sendt vidare til fylkesmannen for endeleg avgjerd.