

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
026/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	15.03.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/1274

GBNR 133/20 Skor - Søknad om dispensasjon for fasadeendring, tilbygg og påbygg til fritidsbustad

Vedlegg:

5_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_2615_Søknad om Dispensasjon.pdf
133/20 - Søknad om rehabilitering av fritidsbustad
2__2615_redegjørelse til kommunen.pdf
6_KORR_KvitteringNabovarsel_KvitteringNabovarsel.pdf
7_KART_Situasjonsplan_2615_1001_Eksisterende og Ny Situasjonsplan.pdf
8_KART_Situasjonsplan_2615_1003_Ny Situasjonsplan.pdf
9_ANKO_UnderlagUtnytting_2615_1004_Beregning av utnyttelsesgrad.pdf
10_TEGN_TegningEksisterendeFasade_2615_1101_Eksisterende Fasader.pdf
11_TEGN_TegningEksisterendePlan_2615_1100_Eksisterende Plan.pdf
12_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_2615_1102_Eksisterende Snitt.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_2615_1201_Ny Fasade.pdf
14_TEGN_TegningNyPlan_2615_1200_Ny Plan.pdf
15_TEGN_TegningNyttSnitt_2615_1202_Nytt Snitt.pdf
22_KORR_Annet_2615_1005_Foto opprinnelig fritidsbolig.pdf
133-20 Plan 1-1000
133-20 Ortofoto 1-500
133-20 Ortofoto 1-1000
133-20 Plan 1-500

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet i alrealdelen i kommuneplanen og minsteavstand til nabogrensa til gnr. 133 bnr. 2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 1 og 29-4 andre ledd, til oppføring av tilbygg, påbygg, og fasadeendring til eksisterande fritidsbustad på gnr. 133 bnr. 20, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 026/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet i alrealdelen i kommuneplanen og minsteavstand til nabogrensa til gnr. 133 bnr. 2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 1 og 29-4 andre ledd, til oppføring av tilbygg, påbygg, og fasadeendring til eksisterande fritidsbustad på gnr. 133 bnr. 20, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 133/20

Tiltakshavar: Alexandru-Constantin Zidaru

Ansvarleg søkjar: Forum Arkitekter AS

Dispensasjonssøknad motteken: 06.02.2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå bustad-område i kommuneplanens arealdel og kravet til 4 meter avstand til nabogrensa i plan- og bygningslova § 29-4 andre ledd.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

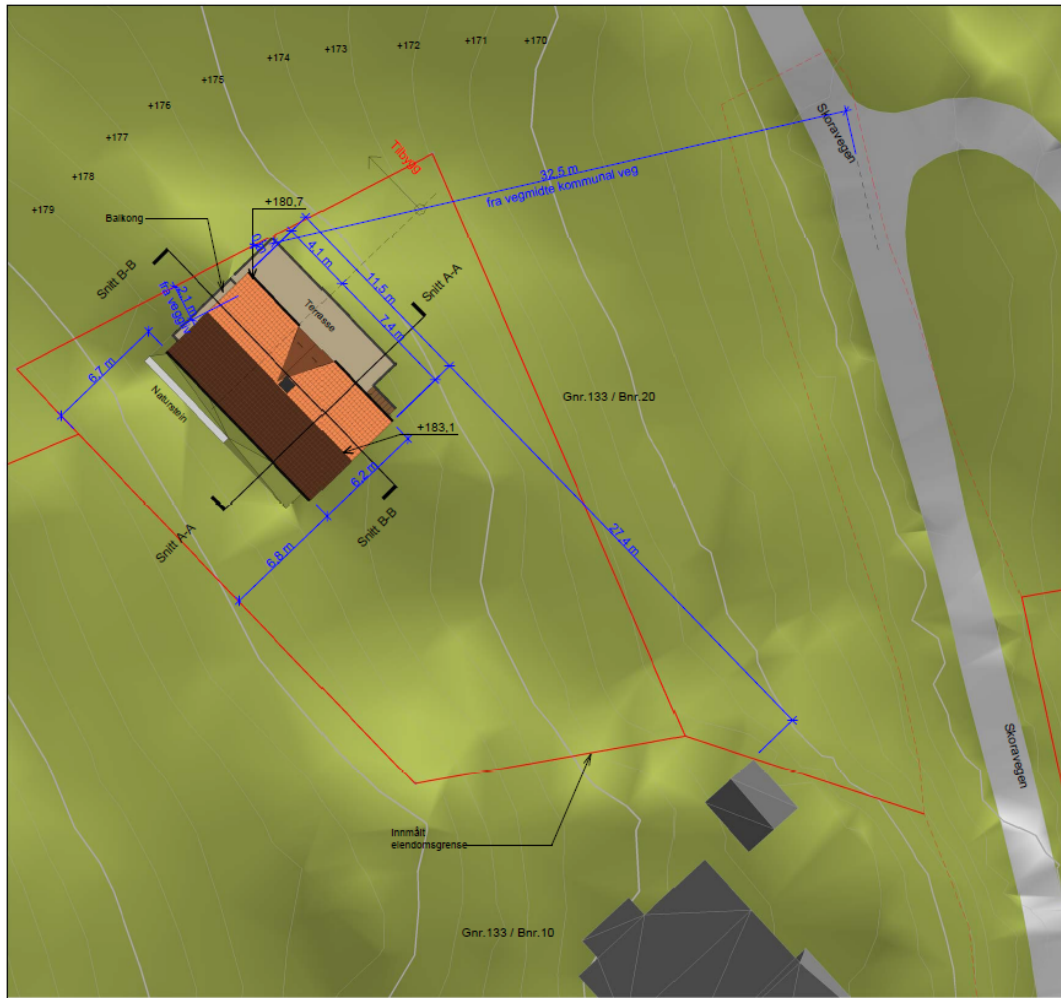
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad-område.

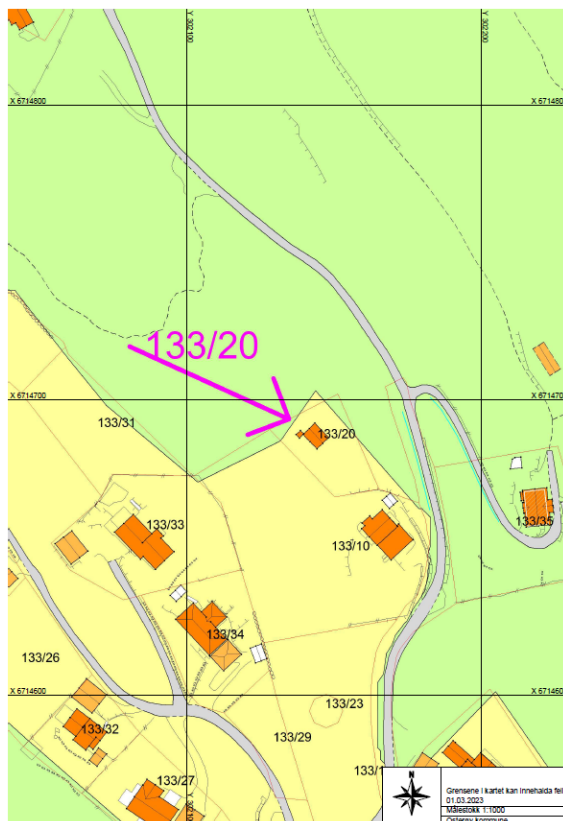
Kart/Foto

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Ortofoto:

Plan:



Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå bustad-område i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-7 nr. 1, og kravet til avstand til nabogrensa i pbl. § 29-4 andre ledd.

Ansvarleg søkjar skriv mellom anna i dispensasjonssøknaden at:

"(...) Området består i dag av en blanding av hytter og bolighus, og tiltaket passer derfor inn i omgivelsene. Rehabilitering og tilbygg på fritidsboligen vil ikke representere noen ny bruk i området.

Etter dette er det vanskelig å se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. En kan heller ikke se at de hensyn formålsbestemmelsen nevner skal ivaretas, herunder hensynet til estetisk utforming av omgivelsene, blir tilsidesatt ved at det gis dispensasjon.

Fordelene ved at det gis dispensasjon i denne saken er at dagens bygningsstruktur og situasjon opprettholdes. Ulempene anses å være marginale. Boligbygging vil medføre større inngrep i naturen da et slikt tiltak vil utløse andre krav enn en fritidsbolig.

(...)

Tiltakshaver mener han handlet i god tro da han hadde fått anvist en tomtegrense et annet sted enn hva som ble resultatet av oppmålingsforretningen. Det omsøkte tiltaket gir mindre enn 4m avstand til nabogrense. Tilbygget reduserer avstand fra nabogrense på 5m, til 2.1m. Terrasse som ligger delvis på terreng er oppført inntil nabogrensen i nord.

Formålet bak bestemmelsen er i hovedsak av brannvern hensyn og behovet for å sikre lyd og luft mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse og hensyn til terreng og

omgivelsestilpasning.

Eiendommen grenser i nord mot en eiendom som er avsatt til LNF-formål med nærmeste bebyggelse 165m fra fritidsboligen. Terrenget er skrånende i grenseområdet med tett ukultivert skog.

Det er ikke mottatt noen innsigelser fra nabo for det omsøkte tiltaket, som ikke tilsidesetter noen av de hensyn loven skal ivareta. (...)"

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får ei utvida og oppgradert bruk av fritidsbustaden.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve dispensasjon til tiltak i strid med kommuneplanen.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gi dispensasjon til tiltak på eksisterande fritidsbustad på frådelt tomtar i bustad-område.

Bustad-føremålet:

Rådmannen legg til grunn at tiltaket det er søkt om er gjeld oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad på frådelt tomt.

Omsynet bak bustad-føremålet i kommuneplanens arealdel er i hovudsak å leggje til rette for bustadbygging i området.

Rådmannen legg til grunn at bygningen i dag nyttast som fritidsbustad, og vurderer at ombygging av fritidsbustaden ikkje vil føre til ei endra bruk av eigedomen.

Rådmannen vurderer vidare at oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustaden ikkje er til hinder for at eigedomen i framtida kan nyttast til bustad-føremål.

Rådmannen vurderer at å gje dispensasjon til tiltaket ikkje vil setje omsyna bak bustad-føremålet vesentleg til side.

Nabogrense:

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikre lys, luft og openheit mellom bygg, å få ein viss avstand mellom bygningane, og omsyn til terrenget og tilpassing til omgivnadene.

Motteken situasjonsplan syner at nytt tiltaket er oppført i nabogrensa til gnr. 133 bnr. 2.

Innsendt dokumentasjon om nabovarsling syner at eigar av gnr. 133 bnr. 2 er varsla om tiltaket og at det er søkt om dispensasjon frå avstandskravet. Det er ikkje kome inn nokon merknader frå naboen.

Rådmannen vurderer at omsynet til eigar av gnr. 133 bnr. 2 er ivareteke ved at dei er varsla om dispensasjonssøknaden og tiltaket. Det vert vidare lagt vekt på at dei ikkje har kome med merknad i saka.

Ansvarleg søker opplyser i dispensasjonssøknaden at terrenget i grenseområdet er skrånande med tett skog. Ortofoto syner at tiltaket grensar til eit område som ikkje er utbygd, og som i kommuneplanens arealdel er arealet på gnr. 133 bnr. 2 satt av til LNF-område. Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med eksisterande bygningar eller utbygging. Når det gjeld framtidig bruk av arealet på gnr. 133 bnr. 2 er det mindre aktuelt å nytta arealet til bygging, sidan det er eit LNF-område.

Kravet til 4 meters avstand til nabogrensa skal og ivareta omsynet til brannkrava i forskrift om tekniske krav til byggverk § 11-6 nr. 2, som skriv at det skal vere 8 meter innbyrdes avstand mellom lave byggverk. Rådmannen vurderer at tiltaket grensar til LNF-område og at det difor er mindre sannsynleg at tiltaket vil kome i konflikt med denne regelen. Rådmannen vurderer at omsynet til brannkrava ikkje vert vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon i denne saka.

Rådmannen vurderer ut frå gjeldande arealføremål at å gje dispensasjon til tiltaket i denne saka ikkje vil setje omsyna bak kravet til minimum 4 meter avstand til nabogrensa vesentleg til side.

Samla vurdering:

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på forvaltningspraksis i kommunen, noverande bruk av eigedomen, at naboeigedomen ikkje er avsett til byggeområde og at det ikkje foreligg merknader frå nabo på gnr. 133 bnr. 2.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå bustad-område i kommuneplanens arealdel og kravet til 4 meter avstand til nabogrensa i plan- og bygningslova § 29-4 andre ledd er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av tilbygg, påbygg, og fasadeendring til

eksisterande fritidsbustad på gnr. 133 bnr. 20.