

Arkivsaknr:	2017/436
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Bjørn Olav Jelstad

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

30.05.2017

Søknad om Dispensasjon for å bygge garasje og for å plassere gammelt lite nordlandshus til uthus på eiendommen GNR 27 BNR 13 Doktorgården på Sund

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Plan- og eiendomsutvalget er positiv til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til å bygge ny garasje og plassere et gammelt lite nordlandshus på eiendommen som omsøkt. Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene, og hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra, anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt.
2. Saken sendes på høring til berørte statlige myndigheter jf. plan- og bygningsloven § 19-1 og § 19-2 før sluttbehandling.

Høringsfrist for nabovarsler er ikke utløpt. Dersom det kommer protester fra naboer, legges saken fram for Plan og eiendomsutvalget for avgjørelse.
3. Dersom høringsinstansene ikke har vesentlige merknader, delegeres det til rådmannen å fatte endelig vedtak etter PBL § 19-2.

Vedlegg

- 1 27_13 vedlegg 2 (begrunnelse for søknad om dispensasjon)
- 2 27_13 vedlegg 5
- 3 27_13 vedlegg 4
- 4 Doktorgården på Sund
- 5 Kart Sund.

Bakgrunn for saken:

Tiltakshaver søker om å få bygge garasje på samme sted som den gamle garasjen. Den gamle garasjen er i svært dårlig stand og må derfor rives. Det søkes om å få bygge ny garasje på 47m² som er lik estetisk som bolighuset.

Hun søker også om å få flyttet det gamle nordlandshuset som står på eiendom 27/85 over på sin eiendom. Huset er på ca. 30 m² i grunnflate. Huset skal brukes til uthus/grillhus og ikke til beboelse. Huset ønskes plassert ganske nær bolighuset og garasjen. Dette vil ligge ca. 30 meter fra stranden.

Eiendommen gnr 27/13 på Sund er den gamle doktorgården (boligeiendom) som har et areal på 5,8 mål og har vestre grense mot en langgrunn strand/bukt. Bolighus og eiendom er godt ivaretatt og fremstår velstelt.

Eiendommen ligger i område med navn SBHE23, hvor arealformålet er spredt utbygging tillatt for bolig- fritids eller næringsbebyggelse. Grense for tiltak er 50 m fra sjøen. De omsøkte tiltakene ligger nærmere sjøen enn 50 m og det må gis dispensasjon fra denne grensen for å kunne gjennomføre bygging.

Lovanvendelse

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det er ikke en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av § 1-1. Lovens formål og § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

Strandsonen langs sjøen er spesielt viktig som område for biologisk mangfold, friluftsliv, kulturverdier og landskapsverdier. Den er derfor definert som et område av nasjonal interesse, og gitt et spesielt vern gjennom bygge- og deleforbudet i § 1-8 i plan- og bygningsloven. Det påligger ut fra dette kommunen å være spesielt varsom med å gi dispensasjon for bygging og fradeling i 100-metersbeltet lang sjøen.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vurdering:

I denne saken er spørsmålet om søker skal få dispensasjon for å rive en gammel falleferdig garasje for å sette opp en ny i samme stil som boligmassen, samt plassere et gammelt Nordlandshus på ca. 30 m² til uthus/grill hus på en eiendom på 5,8 mål. Rådmannen mener dette ikke vil sette byggeforbudet i strandsonen vesentlig til side da det ikke medfører at det gis tillatelse til å bygge nærmere sjøen enn tilfellet er i dag. Rådmannen kan heller ikke se at en tillatelse vil sette hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig til side. Vilkårene for å vurdere å gi dispensasjon er dermed tilstede etter rådmannens vurdering. Dette er en boligeiendom og de nye byggene plasseres på boligtomta.

Det vil ikke bli noen vesentlige terrengtilpasninger da garasje bygges der hvor garasjen i dag står og er tilnærmet flatt, likeså der gammelt Nordlandshus skal plasseres. Avstand til bukta/osen er på 30-35 meter. Den siden av osen hvor hytta skal ligge er ikke tilgjengelig med båt, det er veldig langgrunt i osen. Rådmannen kan ikke se at allmennhetens ferdsel i strandsonen påvirkes av tiltakene.

Konklusjon:

Det anbefales å gi dispensasjon fra arealplanens bestemmelser begrunnet med at fordelene vurderes å være større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det står allerede en gammel falleferdig garasje på eiendommen der den nye garasjen ønskes plassert. Den vil få like visuelle kvaliteter som bolighuset i dag har og vil falle godt inn i området. Det er også ønskelig at gammel Nordlands hus vil bli tatt vare på og også vil bli godt tilpasset eksisterende bygningsmasse slik intensjonen er i kommuneplanens bestemmelser angående visuelle kvaliteter.

Høringsfrist for nabovarsler er ikke utløpt. Dersom det kommer protester fra naboer, legges saken fram for Plan og eiendomsutvalget for avgjørelse.