

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING

Saksliste

Møtested:

Kommunestyresalen

Møtedato:

23.08.2018

Kl.

09:00

Tilleggssak

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

Sakliste:

Saksnr.

Arkivsaksnr.

Innhold

129/18

18/853

GNR 9 BNR 185 DISPENSASJON BYGGEGRENSE

Sistranda, 22.08.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende stede:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 23.08.2018	Arkivsaksnr: 18/853	Sak nr: 129/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 9/185	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
/	Hovedutvalg for forvaltning	
129/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

GNR 9 BNR 185 DISPENSASJON BYGGEGRENSE

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 9m bnr. 185, som omsøkt.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 04.04.2018
2. Tilleggsdokument for dispensasjonssøknad, datert 28.06.2018
3. Situasjonsplan 1:250
4. Kartutsnitt reguleringsplan med eksisterende byggemasse og byggegrense
5. Ortofoto 1:1500

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel
2. Svar på høringsbrev, Fylkesmannen og fylkeskommunen

Saksopplysninger:

Øystein Thommesen AS (heretter kalt søker) søker på vegne av Anders Gåsø (heretter kalt tiltakshaver) dispensasjon for byggegrense på eiendom gnr. 9, bnr. 185.

Det er søkt om utvidelse av både bolig og garasje. Utvidelse av bolig vil ikke utgjøre større fotavtrykk da utbygging skjer i høyde. Garasje vil bety en utvidelse av eksisterende fotavtrykk og en utvidelse mot nord og vil krysse byggegrense i plan. Byggegrense angir hvor det er lov å bygge på hver eiendom. Gnr. 9, bnr. 185 ligger i regulert boligområde i reguleringsplanen for Sørnessa (planid: 1620201503). Planen inneholder byggegrense i plankart, og tiltaket er derfor ikke i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

Vilkår I

Det søkes dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan. Byggegrensen har som hensikt å vise hvor man i planområdet kan bygge.

Det er flere hensyn med byggegrense i plan. Først og fremst skal den sikre 8 meters avstand mellom bygg med tanke på brannhensyn. I tillegg skal den sikre lys, utsikt, og rom mellom bygg. Det er også i denne planen rørgate mellom byggegrensene.

Videre er det også tatt hensyn i forhold til privatisering og allmenne interesser. I planer innenfor 100-metersbelter er det bygge- og deleforbud, der det ikke er byggegrense.

Grunnet høydeforskjeller og tiltakets størrelse kan ikke rådmannen se at tiltaket vil skjemme naboer, eller at de vil miste utsikt eller lys. Det er også en avtale mellom naboene, slik at avstanden mellom bygg ikke vil bli mindre enn 8 meter.

Videre vil ikke tiltaket bidra til ytterligere privatisering av strandsonen all den tid eiendommen allerede er bebyggt og tiltaket ligger i et regulert område for boligutbygging.

Garasjen vil også oppføres på nordsiden av eksisterende bolig. Dette gjør at man ikke kan se at de de hensyn pbl. § 1-8 skal ivareta, blir tilsidesatt, i den grad utbygging skjer i retning fra sjø.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller at hensynet bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Brukervennlig garasje, med normal oppstillingsbredde for to biler. Lunere gårdsplass. Skjerming av gårdsplass.

Vilkår II

Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt.

Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Søker opplyser at boligen får en mer brukervennlig garasje, med normal oppstillingsbredde for to biler. Tiltaket vil også gjøre gårdsplassen lunere med tanke på vindbelastning. I tillegg vil tiltaket bidra til mer skjerming mot industribygg.

Rådmannen mener at fordelene er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for byggegrense som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Sørnessa (planid: 1620201503).

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/853

Arkiv: GNR 9/185

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 9 BNR 185 DISPENSASJON BYGGEGRENSE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 9m bnr. 185, som omsøkt.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 04.04.2018
2. Tilleggsdokument for dispensasjonssøknad, datert 28.06.2018
3. Situasjonsplan 1:250
4. Kartutsnitt reguleringsplan med eksisterende byggemasse og byggegrense
5. Ortofoto 1:1500

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel
2. Svar på høringsbrev, Fylkesmannen og fylkeskommunen

Saksopplysninger:

Øystein Thommesen AS (heretter kalt søker) søker på vegne av Anders Gåsø (heretter kalt tiltakshaver) dispensasjon for byggegrense på eiendom gnr. 9, bnr. 185.

Det er søkt om utvidelse av både bolig og garasje. Utvidelse av bolig vil ikke utgjøre større fotavtrykk da utbygging skjer i høyde. Garasje vil bety en utvidelse av eksisterende fotavtrykk og en utvidelse mot nord og vil krysse byggegrense i plan. Byggegrense angir hvor det er lov å bygge på hver eiendom. Gnr. 9, bnr. 185 ligger i regulert boligområde i reguleringsplanen for Sørnessa (planid: 1620201503). Planen inneholder byggegrense i plankart, og tiltaket er derfor ikke i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

Vilkår I

Det søkes dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan. Byggegrensen har som hensikt å vise hvor man i planområdet kan bygge.

Det er flere hensyn med byggegrense i plan. Først og fremst skal den sikre 8 meters avstand mellom bygg med tanke på brannhensyn. I tillegg skal den sikre lys, utsikt, og rom mellom bygg. Det er også i denne planen rørgate mellom byggegrensene.

Videre er det også tatt hensyn i forhold til privatisering og allmenne interesser. I planer innenfor 100-metersbelter er det bygge- og deleforbud, der det ikke er byggegrense.

Grunnet høydeforskjeller og tiltakets størrelse kan ikke rådmannen se at tiltaket vil skjemme naboer, eller at de vil miste utsikt eller lys. Det er også en avtale mellom naboene, slik at avstanden mellom bygg ikke vil bli mindre enn 8 meter.

Videre vil ikke tiltaket bidra til ytterligere privatisering av strandsonen all den tid eiendommen allerede er bebygget og tiltaket ligger i et regulert område for boligutbygging.

Garasjen vil også oppføres på nordsiden av eksisterende bolig. Dette gjør at man ikke kan se at de de hensyn pbl. § 1-8 skal ivareta, blir tilsidesatt, i den grad utbygging skjer i retning fra sjø.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller at hensynet bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Brukervennlig garasje, med normal oppstillingsbredde for to biler. Lunere gårdsplass. Skjerming av gårdsplass.

Vilkår II

Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt.

Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Søker opplyser at boligen får en mer brukervennlig garasje, med normal oppstillingsbredde for to biler. Tiltaket vil også gjøre gårdsplassen lunere med tanke på vindbelastning. I tillegg vil tiltaket bidra til mer skjerming mot industribygg.

Rådmannen mener at fordelene er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for byggegrense som omsøkt. Vilklårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Sørnessa (planid: 1620201503).



Frøya kommune
Rådhusgata 25
7260 Sistranda

B-1

Deres ref.:

Vår ref.:
1633/OM

Sted/dato:
Trondheim 04.04.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGEGRENSE I REGULERINGSPLAN

Det søkes herved om dispensasjon for utvidelse av enebolig og ny garasje. Tiltaket overskrider regulert byggegrense.

Angjeldende tiltak krever dermed dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan «SØRNESSA, gnr 9 bnr 107 m/flere» vedtatt 20.10.2015.

Det følger av Pbl § 19-2 blant annet følgende: «... 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.»

Det er flere hensyn bak byggegrensa. For det første skal den sikre 8 meters avstand mellom bebyggelse av brannhensyn. Grensa skal også sikre tilstrekkelig plass til rørgate som nå er lagt i grunnen. For øvrig skal naboeiendommen sikres lys, rom og utsikt.

Angjeldende grenseoverskridelse påvirker, så langt vi kan se, ikke lys, rom eller visuelle siktlinjer. Aktuell del av tiltaket er like under 3,5 meter høyt og ligger mot fjellskjæring på omtrent samme høyde. Taket vil mao. ligge på nivå med nabos tomt nivå. Dette gir ingen skygge og ingen utsiktsberøvelse for nabo.

Det foreligger skriftlig avtale mellom tiltakshaver og nabo i nord, gnr 9 bnr 211, om å forskyve minimumsavstanden på 8 meter lenger inn på bnr 211. Byggegrense er i dag 6 meter fra tomtegrense på bnr 185 (tiltakshaver) og 2 meter på bnr 211 (nabo). Vedlagte erklæringer fra nabo i bnr 211 går ut på at tiltakshaver får bygge inntil 2 meter fra tomtegrense samtidig som nabo holder seg minst 6 meter fra tomtegrense på sin side – se vedlagte erklæringer fra nabo Vegard Ratdal i bnr 211.

Planlagt rørgate som skulle passere mellom eiendommene er nå lagt i grunnen og i henhold til anbefalte avstand fra entreprenør.



Adresse:

Kjøpmannsgata 17
7013 TRONDHEIM

Telefon:

73 50 00 80

Telefax:

73 50 00 81

E-mail:

firmapost@arkitekt-thommesen.no

Org. nr.

NO 980380017 MVA



Tiltaket kan dermed ikke sies å sette til side hensynet bak bestemmelsen. Vi kan ikke se noen ulemper ved en dispensasjon.

Vennlig hilsen

Ola Myrset
for Øystein Thommesen AS



Frøya kommune
v/ Espen Skagen
Postboks 152
7261 Sistranda

Trondheim 28.06.2018

Deres ref.
18/853

Vår ref.
1633

Tilleggsdokument til dispensasjonssøknad for gnr. 9 bnr. 185

Viser til tidligere sendt dispensasjonssøknad av 04. april 2018, samt telefonkorrespondanse. Det legges her ved en kommentar angjeldende fordeler ved innvilgelse av dispensasjonen.

Del av boligutvidelsen som det søkes dispensasjon fra er garasje, som krysser byggegrense. Ved å tillate utvidelse over grensen som omtalt får boligen en langt mer brukervennlig garasje med normal oppstillingsbredde for to biler. Garasjen vil også skape en lunere gårdsplass med mindre vindbelastning og mer skjerming mot industribygget som ligger mot øst.

Dette området er klemt mellom bygg og eksisterende bergskjæring mot nord, og vil få økt verdi om det heller er en del av bygningsmassen. Selve boligen i seg selv vil også få økt verdi som følge av en mer brukervennlig garasje.

Topografien rundt skjæringa gjør at grenseoverskridelsen vil ha liten innvirkning på grensende eiendommer. Ettersom bakkenivået på tomta til nabo i nord ligger på høyde med tak på garasje vil en ikke påvirke lys, rom og utsikt eller på noen måte kunne sies å være til vesentlig ulempe for nabo.

Fordelene ser altså ut til å være klart større enn ulempene

Vennlig hilsen

Ola Myrset
Arkitekt



Adresse:

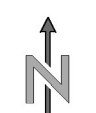

Telefon:

Telefax:

E-mail:

Org. nr.



Tegning: Situasjonsplan RAMMESØKNAD	Prosjektnr. 1633	Dato opprettet 04.04.2018	Gnr./Bnr. 9/185	Mål 1:250	Tegningsnr.		 ØYSTEIN THOMMESEN AS SIVILARKITEKT MNAL Kjøpmannsgata 17, 7013 Trondheim Tlf. 73 50 00 80, Faks. 73 50 00 81 E-mail: firmapost@arkitekt-thommesen.no
	Fase.	Sign. KT/OM	Kontroll: ØT	Godkjent	Rev. ID		

