

Fjell kommune
Pb.184
5342 Straume

Att: Byggesaksavdelingen

Vår ref.: 190128_18035_følgebrev tilbygg

05.03.19

TILBYGG TIL BOLIG – GNR 24/72, 384 – LANDRO FØLGEBREV MED DISPENSASJONSSØKNAD

På vegne av tiltakshaver Ole Landro søker Coplan AS om tilbygg til bolig på eiendommen. Tiltaket er planlagt på gnr 24/72,384, Landro – Fjell kommune.

Del 1 – Sammendrag og informasjon

Eiendommen er på Landro, er fordelt på to parseller og har en total størrelse på 591,4 kvm. Det foreligger ikke reguleringsplan for eiendommen, mens arealdelen av kommuneplanen (KPA) viser at eiendommen er avsatt til «*LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende*». KPA viser også en nærliggende hensynssone for bevaring av kulturmiljø og friluftsliv, men disse berører ikke eiendommen.

Bygget er registrert i SEFRAK-registeret og må vurderes iht kulturminne. Dette er forsøkt avklart i forkant av nabovarsling/søknad, uten at det foreligger et konkret svar. Etter informasjon fra tiltakshaver innehar ikke bygget lengre dets opprinnelige karakter og bør ikke tillegges kulturminneverdi.

Avstand til sjø er under 100 meter mot øst. Eiendommen ligger utenfor den funksjonelle strandsonen.

Prosjektet innbefatter følgende:

- Tilbygg til eksisterende bolig i henhold til tegninger. Tilbygget går over to etasjer og øker BYA med 10,6 kvm / 18,5 kvm BRA. Utnyttelsesgraden i området blir overholdt med 30,61% BYA. Tilbygget vil inneholde vindfang, gang, loft og balkong, hvor planløsningen endres for å tilpasses dagens forventning til løsning og kvalitet.

Det totale tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-1 bokstav a, c og f. Det berørte arealet medfører tilpasninger av stedlige forhold i tilknytning til dette arbeidet.

Formålet med tilbygget til boligen er å oppnå en bedre planløsning og funksjoner som er vanlige etter dagens standard. Søknaden er planlagt innsendt som en ett-trinns søknad med dispensasjon fra gjeldende plangrunnlag og dens rammer.

Parter

Ole Landro er hjemmels- og tiltakshaver for eiendommene.

Nabovarsling og merknader

Det er utført nabovarsling som rekommandert utsending. Kvitteringsliste følger vedlagt byggesøknad. Eventuelle nabomerknader vil følge søknaden ved innsending.

Tidligere saksgang

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse med kommunen i forkant av innsendelse av søknad.

Del 2 – Plangrunnlaget

Eiendommen ligger etter KPA i område avsatt til «*LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende*».

Videre viser KPA en nærliggende hensynssone for bevaring av kulturmiljø og friluftsliv, men disse hensynssonene berører ikke eiendommen. Se figur 1 for FKB-grunnlag, figur 2 for utsnitt av KPA og figur 3 for nærliggende reguleringsplaner.

Det gjeldende plangrunnlaget viser at området er avsatt til LNFR-formål uten utnyttelsesgrad. Eiendommens totale størrelse medfører uansett at utnyttelsesgrad ikke vil være en utfordring i prosjektet, jf utregning i 'Del 3 – Utnyttelsesgrad'.

Plankrav

Det stilles krav til reguleringsplan etter KPAs § 1. Formålet med plankravet, planprogram og konsekvensutredning er å sikre godt utformede områder og løsninger. Tiltaket tilfredsstiller ikke kravene i KPA § 3 og kan dermed ikke unntas behandling etter KPA §§ 1 og 2. Det søkes dispensasjon fra plankravet.

Rekkefølgebestemmelser/-krav

Utover plankravet i § 1 må § 2 vurderes. Vi har ikke funnet grunnlag for at paragrafen er aktuell.

Framtidig plangrunnlag

Dagens KPA er av fra 18.06.2015. Vi er ikke kjent med at det foreligger forslag til revidert plankart eller endret arealbruk.

Del 3 – Beskrivelse av tiltaket

Det omsøkte tiltaket er vist på situasjonskart som vist på fig. 4. Søknadsinnholdet er planlagt og omsøkt etter TEK17 i den grad forskriften berøres.

Bygningsstruktur, materialvalg og høyder

Søknaden omhandler oppføring av tilbygg til eksisterende bolig. Tilbygg til eksisterende bolig etableres langs store deler av bygningens vestlige fasade. Tilbygget øker BYA med 10,4 kvm og tiltakets totalareal strider ikke med utnyttelsesgraden i planen.

Bygningens høyde forblir uendret. Tilbygget vil bli oppført i treverk, jf tegninger for flere detaljer.

Eiendomsgrenser

Tiltakets omfang berører kun bnr 72, men tiltakshaver eier også bnr 384. Det er tidligere plassert et mindre uthus langs sørsiden av grensen – dette er ikke søknadspliktig grunnet størrelsesbegrensning.

Tilbyggets avstand til nabogrense er 1,2 meter og det er 2,3 meter mellom bygg. Det foreligger avstandserklæring som vedlegg til byggesøknad.

Utnyttelsesgrad

Eiendommen er fordelt på to parseller og har en total størrelse på 591,4 kvm. Kun bnr 72's størrelse på 361,2 kvm er lagt til grunn for beregning av utnyttelsesgraden i søknaden. Dagens bebyggelse er på 51,95 kvm BYA og uthuset er på 12 kvm BYA, samlet utnyttelsesgrad er %-BYA=27,67 (inkl parkering). Tilbygget utgjør en økning i BYA lik 2,94%. Ny samlet utnyttelsesgrad er %-BYA=30,61.

Hvis utnyttelsesgraden beregnes utfra totalarealet for begge parsellene vil utnyttelsesgraden reduseres til 18,69% BYA. Dermed tilfredsstilles også utnyttelsesgraden for sone 2/3 dersom bygningen var definert som boligformål i KPA og det søkes ikke dispensasjon for utnyttelsesgrad. Det er ikke planlagt bygningsmessige tiltak på bnr 384.

Uteoppholdsareal

Eiendommen har over 250 kvm MUA fordelt på de to parsellene.

Terrenginngrep

Det er ikke planlagt andre terrenginngrep enn gravearbeider ifm tilbygget.

Vegetasjon, natur og landbruk

Eiendommen er ikke i bruk som landbrukseiendom, men som bolig for tiltakshaver. Eiendommen er opparbeidet og framstår som boligeiendom.

Kulturminner og verdier

Bygget er registrert i SEFRAK-registeret og må vurderes iht kulturminne. Dette er forsøkt avklart i forkant av nabovarsling/søknad, uten at det foreligger et konkret svar. Etter informasjon fra tiltakshaver innehar ikke bygget lengre dets opprinnelige karakter og bør ikke tillegges kulturminneverdi.

Parkering

Det er kjørevei frem til boligen. Det er opparbeidet to parkeringsplasser. Tiltaket berører ikke parkeringsforhold.

Teknisk infrastruktur

Tiltaket berører ikke infrastruktur.

Overvann

Overvannssituasjonen endres ikke og vil følge terreng mot vest.

Ansvarsforhold

Alle fagområder er dekket av ansvarsrett som vedlegg til byggesøknad.

Del 4 – Dispensasjon

Følgende dispensasjonspunkter er vurdert og omsøkes i søknaden:

- Plankrav i KPA
- Arealbruk i KPA

Generelt

Det søkes dispensasjon fra plankravet da en planprosess er omfattende, både tidsmessig og økonomisk, og bør omfatte et større samlet areal enn det omsøkte.

Kommunen har hjemmel til å dispensere fra plankravet/reguleringsendring gjennom bestemmelsene om dispensasjon, som er nedfelt i plan- og bygningslovs § 19-2: *"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene 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."*

Dispensasjonsmuligheten i lovverket er brukt langt mer enn ordlyden kan gi inntrykk av.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er angitt i lovverket. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved en vurdering av hvorvidt det skal gis dispensasjon fra bestemmelsene i arealplanene bør man stille seg spørsmålet om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større enn ulempene samt om hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. I den forbindelse anføres følgende:

Hensynet bak formålet i reguleringsplanen er å sikre en helhetlig og harmonisk utbygging av områder, og forhindre ukontrollert oppføring av boliger, veier og andre tiltak som forringer det estetiske inntrykket.

Felles ulempe for dispensasjoner er den presedensvirkning som dispensasjoner medfører i forhold til framtidige byggesaker i dette området av kommunen. Selv om presedens normalt kan oppfattes som en ulempe, kan andre saker først dra nytte av dispensasjoners presedensvirkning dersom de har tilsvarende innhold og overvekt av fordeler.

Tilbygg – plankrav og arealbruk

Bnr 72 er allerede en bebygd eiendom. De planlagte tiltakene ikke har vesentlig betydning for utnyttelsesgrad eller faktisk arealbruk. Det vil ikke være økonomisk gunstig å utarbeide en reguleringsplan for tiltaket og man vil heller ikke oppnå flere fordeler ved å gjennomføre tiltaket gjennom en reguleringsplan.

Generelt vil det være en ulempe ved å gi dispensasjon i LNFR-delen av eiendommen. Utover presedensvirkning er det likevel få ulemper med tiltaket. Eiendommen er ikke aktive landbruk og vil dermed ikke bygges ned landbruket overordnet. Eksisterende arealbruk videreføres. Formålet med tiltaket vil være å gi bedre funksjoner til den eksisterende bolig.

Sammendrag av vurdering / konklusjon

For at en dispensasjon kan innvilges må fordelene være større enn ulempene. Følgende regnes som ulemper ved å dispensere fra bestemmelsene:

- Det kan skape presedens i området, da en godkjent dispensasjon kan åpne opp for flere lignende saker i etterkant av godkjenningsvedtaket
- Dispensasjoner gir ikke et så komplett bilde som man kan få fram gjennom en planprosess
- Landbruksareal blir berørt

Som momenter som taler for å dispensere fra bestemmelsene nevnes blant annet:

- Man oppnår en smidig saksgang i et område som er avsatt til LNFR
- Omsøkte tiltak er hovedsakelig i tråd med arealbruken
- Tiltakene vil medføre få terrenginngrep.
- Fjernvirkning fra sjø vil ikke være vesentlig (uendret bygningshøyde)
- Tiltakshaver har alle rettigheter for gjennomføring av tiltakene
- Presedens for tidligere dispensasjoner faller bort når ny KPA blir vedtatt. Innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil således ikke få konsekvenser i lang tid. Det er liten sannsynlighet for at tiltaket vil gi rom for presedensvirkning.
- Tiltaket styrker den faktiske bruken av boligen

Hensynene bak bestemmelsene kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon. Ut ifra den overstående argumentasjonen er det tydelig at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Det søkes herved om dispensasjon etter pbl § 19 for arealbruk og plankravet i KPA.

Vi håper dere finner redegjørelsen tilfredsstillende for behandling og håper på snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Raymond Fyllingen

Kopi til:

- Tiltakshaver

VEDLEGG



Fig 1 – FKB i området

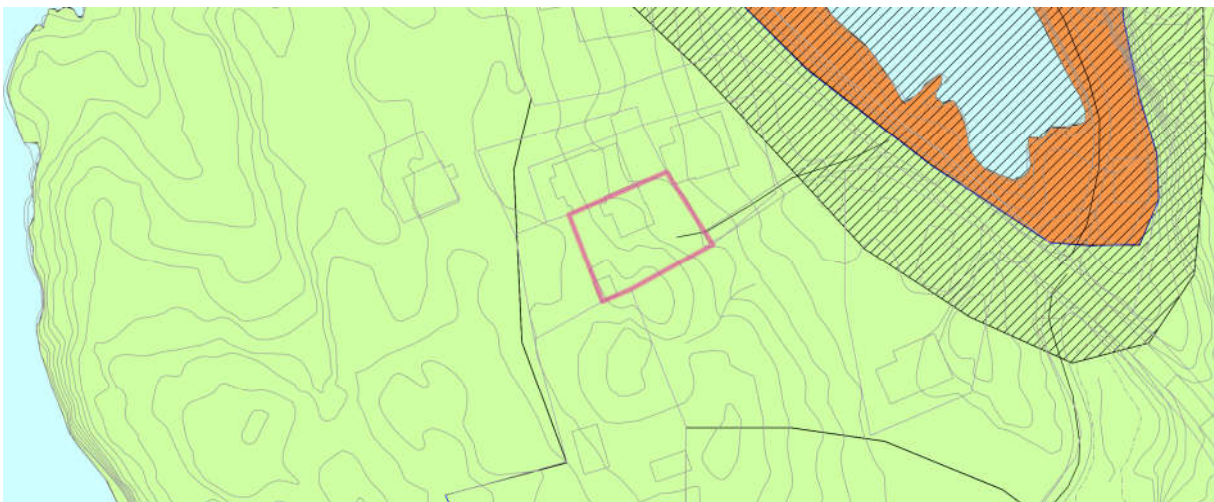


Fig 2 – utsnitt av KPA

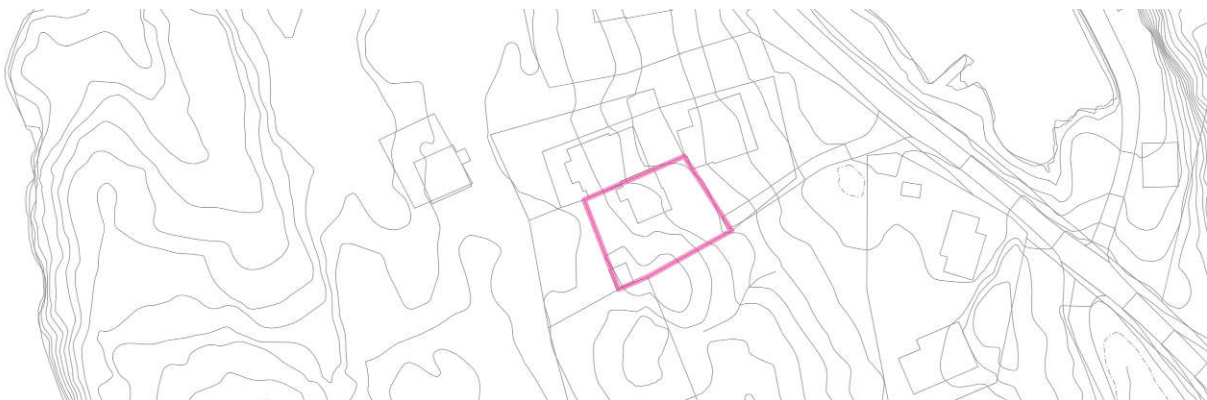


Fig 3 – utsnitt av reg.planer i området

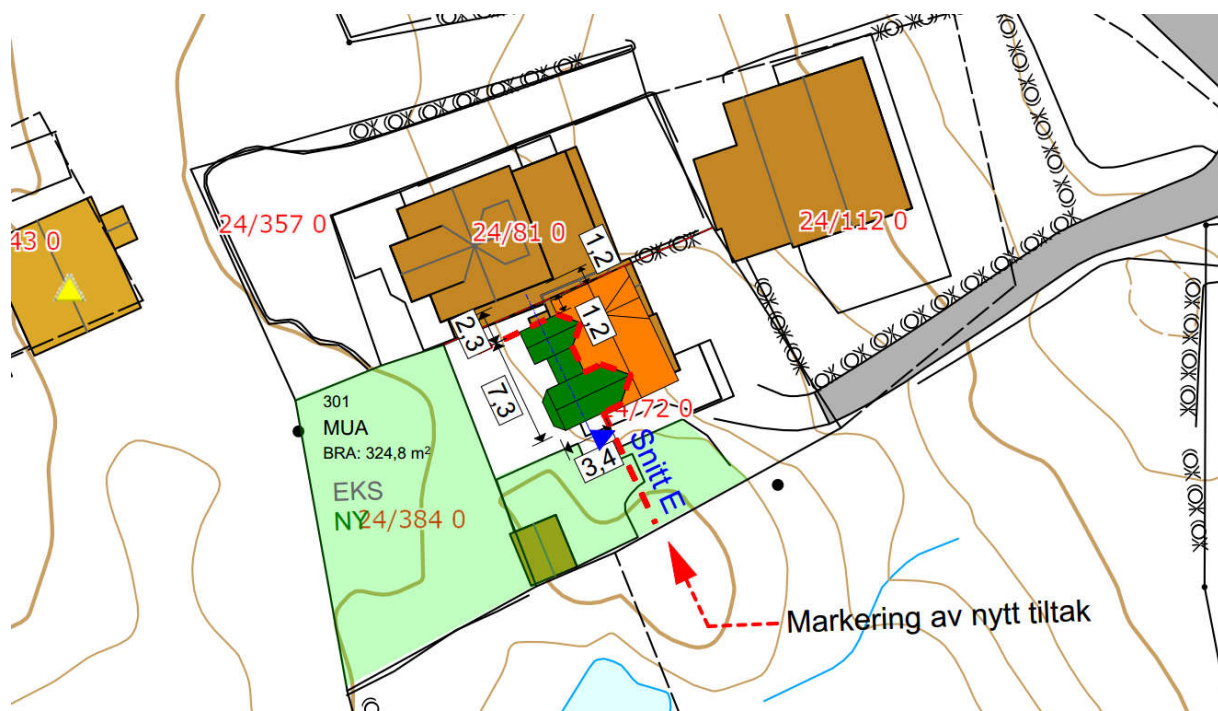


Fig 4 – sit.kart for tiltaket