

Arkivsak-dok. 20/00245-3
Saksbehandler Anne Borgedahl

Saksgang
Planutvalget

Møtedato
15.04.2020

1/104 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedrørende overskridelse av utnyttelse på fritidsbolig

Rådmannens innstilling:

Det gis avslag i medhold av pbl §§ 19-2 jf. 11-6 på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt.2.2 vedrørende overskridelse av maksimal utnyttelse for å føre opp tilbygg til eksisterende fritidsbolig i byggeforbudssone mot vann.

Saksdokumenter

Søknad om dispensasjon

Vedlagt

Ja

Oppsummering

Det er søkt om å føre opp et tilbygg til eksisterende fritidsbolig på Fjorda, eiendom Gbnr. 1/104 ved Båhusvegen 164. Tilbygget medfører at fritidsboligen får en BYA som overskrider de tillatte 80m² som Kommuneplanens arealdel tillater langs byggeforbudssone mot vassdrag.

Søkers begrunnelse for dispensasjon er å gjøre fritidsboligen mer bruksvennlig. Det vises blant annet til at tilbygget vil føres opp vekk fra vannet, og ikke til sjenanse for noen i området.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av Gran kommunestyre den 20.6.2019. Rådmannen er av den oppfatning at å innvilge overskridelse av utnyttelse her, vil klart tilsidesette hensynet bak bestemmelse om at man kun tillater BYA 80m for fritidsboliger i byggeforbudssonen mot vassdrag.

Rådmannen anbefaler derfor at det ikke gis dispensasjon for tiltaket.

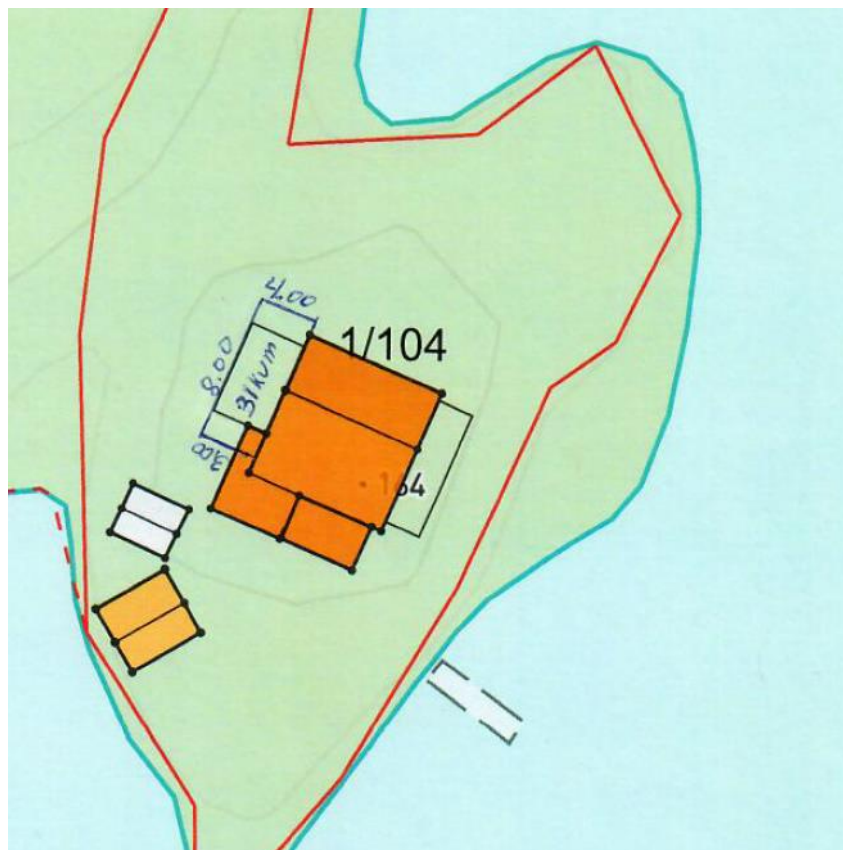
Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kort om det som omsøkes

Gran kommune har mottatt søknad om oppføring av et tilbygg til en eksisterende fritidsbolig ved Fjorda. Tilbygget vil inneholde to soverom og en gang.

Eksisterende fritidsbolig har et areal på BYA 66m². Med omsøkt tiltak vil fritidsboligen få en økning av areal på 27m², og et samlet volum på BYA 97m².



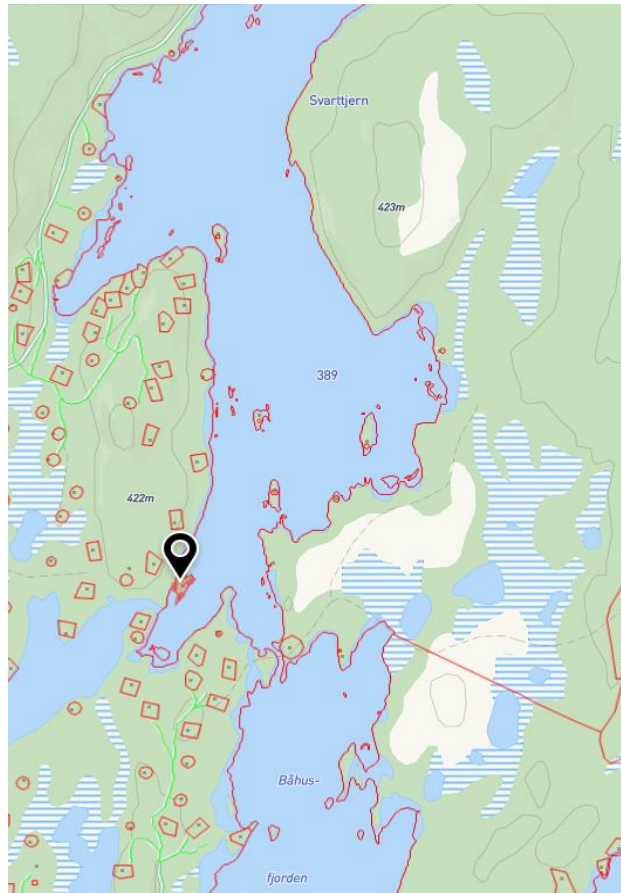
Plassering av fritidsbolig

Fritidsboligen ligger etter kommunens målinger på det nærmeste ca. 8 meter fra Svarttjern. Dette er innenfor den generelle byggeforbudssonen for Fjorda som er 100 meter, og da følger det av Kommuneplanens arealdel (heretter; KPA) pkt. 2.2 at bebygd areal ikke må overstige $BYA=80m^2$. Omsøkt tiltak vil etter søknaden få $BYA=97m^2$.

Hvilke regler gjelder her

Det er en generell byggeforbudssone langs Fjorda på 100 meter, jf. KPA pkt. 5.1. Imidlertid vil ikke tiltaket i seg selv medføre dispensasjon fra bestemmelse om byggeforbudssone. Dette siden vi har inntatt en bestemmelse i KPA pkt. 5.2 som sier at «Nye tiltak lokalisert mellom hovedbygning på eiendommen (...) og strandsonen» skal behandles som dispensasjon. Siden tiltaket blir ført opp lenger vekk fra vannet, skal det ikke i utgangspunktet være behov for dispensasjon i denne saken jf. KPA pkt. 5.2.

Det følger imidlertid av KPA pkt. 2.2 at «Innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag må bebygd areal ikke overstige $BYA=80m^2$.



Over er eiendommen vist med plassering.



Søkers begrunnelse for dispensasjon

Hytta er bygd i 1964 og har en størrelse på 66 kvm BTA. Den er bygd etter datidens normer for enkle skogshytter. For å gjøre den mer anvendelig å bruke ønsker vi å bygge på 2 soverom.

Vi, kona og jeg, kjøpte hytta i 2008 og har ikke foretatt noen endringer, arealbeskrivelsen fra den gang legges derfor ved, se vedlegg 2.

Når vi nå søker om å utvide hytta, er det en selvfølge for oss at vi bygger i den enden som vender bort fra vannet og mot skogen. Det er heller ingen naboer som har innsyn fra denne siden. Som engasjerte medlemmer i styret i hytteforeningen er vi opptatt av å forvalte området på en god måte slik at området er mest mulig attraktivt så vel for allmenheten som for hytteiere. For å underbygge dette kan jeg i sakens anledning nevne at jeg blant annet hadde ansvaret for den omfattende ryddeaksjonen i området, som også kommunen bidro til med containere, hvor 50 kbm med diverse søppel ble plukket i strandsonen i Røvtjern, Svarttjern, Båhusfjorden og Vestlandsfjorden.

Vi hadde ikke søkt dersom vi hadde ment at søknaden er urimelig. Vi har vurdert søknaden nøye og vi kan ikke se at det omsøkte tilbygget er til noe som helst sjenanse. Dette er en lav hytte med terrasser som vist på bildet. Terrassene er bygget lavt i terrenget. Den ene terrassen ligger i forlengelsen av hytta mot skogen (nord/vest) og det er den vi ønsker å bygge inn. For å oppfylle kravet i kommuneplanens arealdel § 2.2, har vi brekt fasaden (langveggen) ved å bredde ut påbygget 1 meter i forhold til terrassen, noe som utgjør 4 kvm. I tillegg har vi lagt til 3 kvm til kjøkken for å få en praktisk ankomst til påbygget fra innsiden og for å få litt mere luft på kjøkkenet. Dette vil ikke synes fra vannet.

Slik vi ser det vil hytta fremstå som et mer harmonisk og penere bygg med oppsøkte påbygg, som vist på skissene. Vi mener således at dette i tillegg til å gjøre hytta mere brukervennlig tilfører området en positiv verdi, noe som også kommer allmenheten til gode. Det er ingen sti eller noe annet som blir hindret av påbygget.

Vi har en naboeiendom, Bjonskog Almenning, den representeres ved Hans Sørum, se nabovarsel.

Konsekvenser

Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og Kommuneplanens Arealdel (KPA)

Eksisterende planer

Eiendommen hvor fritidsboligen er plassert, ligger i uregulert område i Kommuneplanens arealdel. Den er avsatt til fritidsbebyggelse, og omfattes av reglene i pkt. 2.2.

Gjeldende vedtak

Det er ikke fattet vedtak i saken ennå

Økonomi

Ikke relevant her.

Bemanning

Ikke relevant her.

Uttalelse fra andre utvalg

Ja/Nei

Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for funksjonshemmede	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei

Vurdering/alternative løsninger

Saken omhandler ett dispensasjonsforhold:

1. **Dispensasjon fra bestemmelse om utnyttelsesgrad i områder for fritidsbebyggelse i byggeforbudssonen til vann og vassdrag, KPA § 2.2**

Det er kun dispensasjonen som behandles nå. Selve byggesaken vil bli behandlet i eget administrativt vedtak dersom det gis dispensasjoner i planutvalget.

Rådmannen anser saken som prinsipiell med tanke på at det søkes dispensasjon for å overskride utnyttelsesgrad langs vassdrag i en nylig vedtatt Kommuneplan.

Rådmannen er kommet til å anbefale at det ikke innvilges dispensasjon for forholdet.

Kommuneplanens arealdel er klar– nemlig at det ikke tillates bygd nye tiltak over BYA = 80m² dersom fritidsboligen står i byggeforbudssonen.

En tillatelse vil dessuten etter Rådmannens syn kunne medføre presedens for senere sammenliknbare saker.

1. **Dispensasjon fra utnyttelsesgrad innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag, KPA 2.2**

Det er i kommuneplanens arealdel punkt 5.1, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, fastsatt byggeforbudssone langs vann og vassdrag.

For Fjorda er byggeforbudsgrensen satt til 100 meter.

I kommuneplanens arealdel punkt 5.2 er hva som/hvilke tiltak inngår i byggeforbudssonen nærmere klargjort, hvor dette tiltaket faller inn under punktet om forbud mot «*Nye tiltak lokalisert mellom hovedbygning på eiendommen (fritidsbolig, bolig, våningshus) og strandsonen.*»

Det som her er omsøkt, er nytt tiltak lenger vekk fra vannet. Tiltaket krever derfor ikke en dispensasjon fra dette forbudet.

Det fremgår av KPA pkt. 2.2 at, «Innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag må bebygd areal må ikke overstige BYA=80m². Dette medfører at saken må dispensasjonsbehandles.

1.1 Om dispensasjonsvurderingen

De rettslige vilkårene for å kunne innvilge søknad om dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2.

Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge søknad om dispensasjon.

Neste vilkår er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene er kumulative, slik at begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen skal ha adgang til å innvilge dispensasjonssøknaden. Dersom begge vilkårene er oppfylt, *kan* kommunen innvilge søknad om dispensasjon. Hvorvidt dette skal gjøres i det enkelte tilfelle er en skjønnsmessig vurdering. Vurderingen er likevel begrenset av myndighetsmisbrukslæren, det vil si at det ikke kan legges vekt på utenforliggende hensyn, utøves vilkårlig forvaltningsskjønn eller medføre usaklig forskjellsbehandling.¹ Forvaltningsskjønnet må heller ikke være grovt urimelig.

1.2 Blir hensynet bak bestemmelsen om maksimal utnyttelse på fritidsboligeiendom som ligger i byggeforbudssone eller hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon?

Hovedformål med en regel om maksimal utnyttelse på fritidsboligeiendom som ligger i byggeforbudssone langs vassdrag, er å begrense utbygging i allerede sårbare natur- og fritidsområder. Området fritidsboligen ligger i, har spredt fritidsbebyggelse og mye urørt natur.

1.2.1. Forurensning

En økning av arealer på fritidsboligen, vil ikke automatisk medføre noen økt fare for forurensning. Det er ikke slik at arealene som her omsøkes er så omfattende at det er noen tenkt situasjon at fare for forurensning vil være så stor at hensynet til å hindre forurensning til vassdragene blir «vesentlig tilsidesatt» ved å innvilge søknad, jf pbl § 19-2.

1.2.2 Tilgang til vassdraget

En økning av arealer på eiendommen kan medføre at området blir ytterligere privatisert, som igjen kan medføre at allmennhetens tilgang til strandsonen blir begrenset.

Fritidsboligen står allerede nær vannet, og tilbygget som her er omsøkt vil ikke automatisk medføre at friluftinteressene blir ytterligere begrenset siden tiltaket blir oppført lenger vedd fra vannet.

1.2.3 Kantvegetasjon

Det ligger allerede en fritidsbolig på eiendommen, og omsøkt tiltak er relativt beskjedent. Rådmannen anser at tiltaket ikke kan sies å ha noen direkte negativ innvirkning på kantvegetasjonen.

1.2.4 Hensynene i lovens formålsbestemmelse

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at heller ikke hensynene bak lovens formålsbestemmelse, plan- og bygningsloven § 1-1, må bli vesentlig tilsidesatt for at søknad om dispensasjon skal kunne innvilges. Viktige hensyn som trekkes frem i lovens formålsbestemmelse er bl.a. hensynet til bærekraftig utvikling, langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn. I denne sammenheng er tiltakets virkning på naturmangfold/biologisk mangfold relevant. Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

¹ Se NOU 2019:5 Ny forvaltningslov utk. § 40

Det vurderes på bakgrunn omfanget av arbeidene og sakens karakter for øvrig at kunnskapskravet etter naturmangfoldloven § 8 er oppfylt, og at føre-var-prinsippet, jf. naturmangfoldloven § 9, ikke taler imot å innvilge søknad om dispensasjon. Naturmangfoldloven §§ 11 eller 12 gjør seg ikke gjeldende i denne saken.

Hovedhensyn bak regler om utnyttelse er hensyn til luft, lys og tilstrekkelig tjenlige utearealer. I denne saken handler begrensning av utnyttelsesgrad å unngå at fritidsboligeiendommene blir for dominerende i landskapet samt beslaglegger unødvendig mye arealer langs strandlinjen. BYA= 80m² er den øvre grense for hva som tillates på eiendommen. Med omsøkt tiltak vil BYA blir 97m². Dette er en overskridelse av bestemmelsen på 17m².

Rådmannen er av den formening, at kommuneplanens bestemmelser må følges for å sikre en bærekraftig utvikling av kommunen, samt hindre at planens bestemmelser blir uthulet. Det skal ikke være kurant å fravike en plan, og i hvert fall ikke en som er så ny som denne.

Rådmannen er kommet til at et tilbygg på fritidsboligen, vil føre til at intensjon bak regel om total utnyttelse på fritidseiendom i byggeforbudssone i KPA pkt 2.2 vil bli vesentlig tilsidesatt ved å innvilge søknaden. Kommunen vedtok i juni 2019 ny KPA, og Rådmannen mener en dispensasjon her vil undergrave det arbeidet som er lagt med planen og intensjonene bak bestemmelsene.

1.3 Er fordelene ved å innvilge søknad om dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering?

De mest sentrale ulempene ved å innvilge søknad om dispensasjon er den forstyrrelse økt aktivitet i området kan føre til for økosystemet, den fare for forurensning tiltaket medfører, og fare for presedensvirkninger.

Tiltakshaver viser i sin søknad til et behov for mer plass samt mer praktisk adkomst til fritidsboligen. Rådmannen mener imidlertid at dette også bør kunne løses innenfor de rammer som KPA setter. De har anledning til å bygge ut sin fritidsbolig, men da opp til BYA 80m².

Det er vurdert at hensynet bak bestemmelsen i pkt 2.2 om utnyttelse blir tilsidesatt ved en dispensasjon, det er derfor ikke behov å kommentere fordeler kontra ulemper ytterligere.

Rådmannen er etter dette kommet til å avslå søknad om dispensasjon for å bygge i byggeforbudssonen med hjemmel i pbl § 19-2 dispensasjonsbestemmelsen jf 11-6 rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.

Rådmannen anbefaler derfor følgende innstilling:

Det gis avslag i medhold av pbl §§ 19-2 jf. 11-6 på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt.2.2 vedrørende overskridelse av maksimal utnyttelse for å føre opp tilbygg til eksisterende fritidsbolig i byggeforbudssone mot vann.

Alternativ vurdering

Det gis dispensasjon i medhold av pbl §§ 19-2 jf. 11-6 og KPA 2.2 for å overskride maksimal utnyttelse av fritidsboligeiendom i byggeforbudssone mot vann.

Kommunikasjons- og informasjonstiltak

Ingen utover ordinær nabovarsling

Dato: 24. mars 2020

Godkjent av rådmannen