

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Isabelle Kleven-Felloni	GBNR-98/3	19/19

Gbnr 98/3 - Thorheim - Behandling av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om bebyggelse på eiendommer i områder for spredt boligbebyggelse

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/05	Hovedutvalg for plan og utvikling	PS	29.01.2019

Rådmannens innstilling:

Det innvilges ikke dispensasjon fra kommuneplanens (PlanID 201401) bestemmelse § 18 bokstav f, om bebyggelse på eiendommer i områder for spredt boligbebyggelse, for oppføring av ny enebolig med to utleiedeler på gbnr 98/3, Torheim, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Eiendommen består av et areal på 2918 m². Eiendommen er ubebygd og ligger i et område (S3) avsatt til LNF der spredt boligbebyggelse er tillatt i kommuneplanens arealdel. Ansvarlig søker har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 18 bokstav f. Bestemmelsen sier at «Eiendommen kan bebygges med én enebolig. Eneboligen kan oppføres med inntil én utleiedel».

Det er søkt om å oppføre en enebolig i to etasjer. Første etasje vil bestå av to utleiedeler. Det er oppgitt at eneboligen vil ha et bruksareal på 378 m².

Medbestemmelse og tverrfaglige vurderinger:

Kommunen kan gi dispensasjon fra juridisk bindende bestemmelser i arealplaner jf. plan- og

byggningsloven § 19 -2. Godkjent plan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende

beslutningsprosess hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike reguleringsplaner gjennom dispensasjoner. Dispensasjon vil derfor være mest

aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke er ønskelig å endre selve planen.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kreves det at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må således være en kvalifisert interesseovervekt, hvor fordelene skal være objektive. Det er altså ikke fordeler for den som søker som er vektige, men objektive fordeler ved det omsøkte tiltaket som er avgjørende.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 18 bokstav f. Bestemmelsen sier at *«Eiendommen kan bebygges med én enebolig. Eneboligen kan oppføres med inntil én utleiedel»*. Det er ikke angitt noen nærmere definisjon av hva som menes med «utleiedel» i kommuneplanens arealdel. Begrepet utleiedel har ikke et entydig innhold eller en klar definisjon. SINTEF har imidlertid i sin byggforskserie nr. 330.009 utgitt en oversikt over begreper som brukes for boligbygninger. Der forklares begrepsbruken «enebolig med sekundærleilighet» som en eller to mindre leiligheter, for eksempel i underetasjen i en enebolig. Samme meningsinnhold må kunne legges i begrepet «utleiedel». I følge SINTEF finnes det *«ingen klare regler når det gjelder størrelsen på en slik leilighet i forhold til hovedleiligheten for at huset fortsatt skal kunne betegnes som enebolig og ikke tomannsbolig. Imidlertid er det rimelig å anta at den bør være vesentlig mindre enn hovedleiligheten og begrense seg til ett eller to oppholdsrom/soverom.»*

Utleidelene i første etasje i det omsøkte tiltaket er ikke vesentlig mindre enn hovedleiligheten, utleidelene vil til sammen utgjøre et like stort areal som hovedleiligheten. I tillegg begrenser ikke utleidelene seg til ett eller to oppholdsrom/soverom og er dermed større enn en vanlig sekundærleilighet. På bakgrunn av utleidelenes størrelse og organisering som fullverdige selvstendige boenheter, mener rådmannen at det er mest nærliggende å betrakte det omsøkte tiltaket som en tremannsbolig, ikke én enebolig med to utleiedeler.

Hensynet bak § 18 bokstav f er å begrense antall boenheter innenfor den tillatte spredte boligbebyggelsen i LNF-området. I LNF-områder er det tilrettelagt for landbruk (stedbunden næring), og formålet er å hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruket og hindre fortetting eksempelvis med flere våningshus enn det landbrukseiendommen krever. At det er tillatt spredt boligbebyggelse i deler av LNF-områdene må ses på som et unntak fra disse hensynene. En etablering av en tremannsbolig i stedet for en enebolig med én utleiedel, er en klar tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene. Etter rådmannens vurdering blir hensynene bak bestemmelsen dermed vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon i denne saken. Vilrådene for å kunne gi dispensasjon er derfor ikke oppfylt, og det anbefales at søknaden avslås.

Ansvarlig søker har begrunnet søknaden om dispensasjon med at tiltaket skal være innenfor økonomisk rekkevidde for eierne. Ettersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres i fra vesentlig tilsidesettes finner rådmannen det ikke nødvendig å foreta en vurdering av eventuelle fordeler ved å gi dispensasjon. Det påpekes imidlertid at det kun er objektive fordeler med tiltaket som er relevante i en slik vurdering, ikke subjektive fordeler som økonomisk gevinst for tiltakshaverne.

Dersom utvalget ønsker å innvilge dispensasjon på tross av rådmannens anbefaling må saken utsettes og sendes på høring til miljøavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Viken før endelig vedtak kan fattes jf. pbl. § 19-1.

Vurdering av etikk og samfunn, herunder omdømme, miljø og folkehelse:

Kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringene av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

Det vil svekke kommuneplanens status om det blir gitt dispensasjon i denne saken. Det er ingen spesielle forhold ved den aktuelle eiendommen som skulle tilsa at det skulle være nødvendig å fravike bestemmelsene om spredt boligbebyggelse i LNF-områdene i kommuneplanen. Kommuneplanen skal sikre forutsigbarhet for andre grunneiere, utbyggere og naboer. Det vil kunne svekke kommunens omdømme som forutsigbar planmyndighet, om dispensasjon blir gitt i denne saken.

Vurdering av økonomi og organisasjon:

For behandling av søknad om dispensasjon i HPU innkreves gebyr i samsvar med gebyrforskrift for

2019, kr. 7 790.

Aktuelle lover, planer, vedtak og dokumenter:

Kommuneplanens arealdel (PlanID 201401):

http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0138/201401/Dokumenter/201401_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf

Rådmannens vurdering:

Etter rådmannens vurdering blir hensynene bak kommuneplanens § 18 bokstav f vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon i denne saken. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er derfor ikke oppfylt, og det anbefales at søknaden avslås.

Hovedutvalg for plan og utvikling - 19/05

HPU - behandling:

Behandling:

Votering: Enstemmig.

HPU - vedtak:

Det innvilges ikke dispensasjon fra kommuneplanens (PlanID 201401) bestemmelse § 18 bokstav f, om bebyggelse på eiendommer i områder for spredt boligbebyggelse, for oppføring av ny enebolig med to utleiedeler på gbnr 98/3, Torheim, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedlegg:

Gbnr 98/3 - Thorheim - Søknad om tillatelse til tiltak - Nybygg bolig

Situasjonsplan_1

Tegning ny fasade_1

Tegning ny fasade_2

Tegning ny plan_1

Søknad om dispensasjon

Beskrivelse av tiltaket

Oversiktsark gbnr 98_3

Utskrift til: