

Saksframlegg

| Saksbehandler | Arkiv | ArkivsakID |
|-------------------------|----------------------------|------------|
| Isabelle Kleven-Felloni | GBNR- 21/33, FA- L42 | 19/240 |

Gbnr 21/33 - Kråkerudbakken 49 - Dispensasjon - Enebolig - LNF - område

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|--------|-----------------------------------|------|------------|
| 19/29 | Hovedutvalg for plan og utvikling | PS | 25.06.2019 |

Rådmannens innstilling:

Rådmannens innstilling:

Søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel kapittel III § 17 tredje ledd for LNF-områder for oppføring av ny enebolig på gbnr 19/240 innvilges jf. pbl. § 19-2. Rådmannen vurderer at fordelene ved å innvilge dispensasjon for oppføring av enebolig er større enn ulempene i dette konkrete tilfellet. Vilåarene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed oppfylt.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Det må oppføres en enebolig, ikke en bolig med to boenheter.
- Tiltaket må være innenfor retningslinjene i kommuneplanens vedlegg 3 første ledd bokstav b: «*Maksimal gesimshøyde for boliger uten underetasje er 6 m og maksimal mønehøyde 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For boliger med underetasje er maksimal gesims- og mønehøyde hhv 7 m og 9 m fra underliggende planert terreng.*»
- Tiltaket må være innenfor retningslinjene til kommuneplanens vedlegg 3 første ledd bokstav c: «*Det tillates oppføring av garasje/uthus med samlet bruksareal på inntil 70m2.*»

Det må sendes inn nye tegninger som viser et tiltak i tård med retningslinjene i vedlegg 3 til kommuneplanens før byggesaken kan behandles.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Eiendommen på 1032,1 m² ligger i et område avsatt til LNF (landbruk, natur og friluftsliv) i kommuneplanens arealdel (Plan ID 201401). Eiendommen er i dag bebygd med en brannskadet bolig som må rives. Det er søkt om å oppføre en ny bolig med sekundærleilighet på eiendommen. Det omsøkte tiltaket er ikke i tråd med retningslinjene i kommuneplanens vedlegg 3 fordi det inneholder to boenheter, har høyere gesimshøyde enn 6 meter og uthus/parkeringsplasser som til sammen utgjør et større bruksareal enn 70 m². Tiltaket krever dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i LNF jf. kommuneplanbestemmelsen § 17. Det er derfor søkt om dispensasjon fra LNF-formålet og kommuneplanen § 17 for tillatelse til oppføring av ny bolig på eiendommen.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Fylkesmannen i Oslo og Viken har uttalt seg i brev datert 22.05.2019:

«Vi mener omsøkte dispensasjon for etablering av to boenheter på stedet er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.»

Vi vil imidlertid ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon for oppføring av en erstatningsbolig på eiendommen med en boenhet. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.»

Fylkeskonservatoren i Østfold Fylkeskommune har hatt muligheten til å uttale seg. De har ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

Uttalelsene følger vedlagt i saken.

Medbestemmelse og tverrfaglige vurderinger:

Kommunen kan gi dispensasjon fra juridisk bindende bestemmelser i arealplaner jf. plan- og bygningsloven § 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 planer 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 LNF-formålet og kommuneplanen § 17 for tillatelse til å oppføre ny bolig med sekundærleilighet i LNF-område. I kommuneplanbestemmelsen § 17 tredje ledd står det: *«Det er ikke tillatt å oppføre nye boliger i LNF-område».*

Ved dispensasjon fra plan, skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

Formålet med å avsette områder til LNF er å tilrettelegge for landbruk (herunder stedbunden næring), å hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruk, å bevare landbrukseiendommer og sikre formålet naturområder, allemannsrett og bevaring av natur. Målet om en effektiv og forutsigbar arealforvaltning er styrende for bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. I henhold til formålsbestemmelsen i pbl § 1-1 skal loven fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt med spredt boligbygging i LNF-områder i kommunen, unntaket er enkelte utvalgte områder som er vist i kommuneplanens arealdel. Til grunn for LNF ligger et bevisst valg om at slike arealer kun skal benyttes til bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring og at arealer som ikke benyttes til dette skal bevares som natur- og friluftsområder. Det er overordnede samfunnshensyn som ligger til grunn for kommuneplanens bestemmelse om begrenning av spredt boligbygging. Hensynet til effektiv arealforvaltning og transportøkonomiske forhold tilsier at boligbebyggelsen bør samles. Det omsøkte tiltaket ligger ikke

innenfor de områdene som er avsatt til spredt boligbygging i kommunen.

Rådmannens vurdering er at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad. Den omsøkte boligen er ikke tilknyttet landbruksvirksomhet. Tiltaket bidrar heller ikke til å støtte opp om nasjonal politikk eller kommunens samfunnsplan. Omsøkt tiltak berører imidlertid ikke dyrka mark, og det er ikke registrert spesielle naturressurser på eiendommen. Det er ikke registrerte automatisk fredete kulturminner på stedet og fylkeskonservatoren har ingen merknader til utbyggingen. Fylkesmannen i Oslo og Viken har heller ingen innvendinger til oppføring av en enebolig, men fraråder å tillate to boenheter. Rådmannens vurdering er derfor at det omsøkte tiltaket ikke ser ut til å være i konflikt med mange av hensynene bak LNF-formålet. På bakgrunn av dette mener rådmannen at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side ved å gi en dispensasjon for oppføring av erstatningsbolig med en boenhet i denne saken.

Søknaden er begrunnet med at erstatningsboligen vil plasseres på samme sted som opprinnelig bolig på eiendommen og at plasseringen vil være på udyrket mark. Det vil heller ikke føre til en økning av antall bygg i omkringliggende område.

For at det skal innvilges dispensasjon må i utgangspunktet fordelene ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene. Det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Normalt skal ikke individuelle hensyn/fordeler tillegges vekt. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242 omtales imidlertid individuelle hensyn som kan tillegges vekt i forbindelse med dispensasjonssaker:

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Når forarbeidene omtaler individuelle hensyn, er dette hensyn som er begrunnet i søkeres særskilte situasjon. Grunnene som oppgis er individuelle, i den forstand at de ikke kan gjøres gjeldende av de fleste. Forarbeidene nevner sosialmedisinske, personlige eller sterke menneskelige hensyn. Fordelen med å gi dispensasjon er at det muliggjør gjenoppbygging av en bolig etter brann. Rådmannen mener dette er en fordel av en slik art at det foreligger helt spesielle personlig og menneskelige hensyn som kan tillegges vekt. Det foreligger dispensasjonspraksis for å innvilge tillatelse til å gjenoppføre bygninger etter brann i LNF-områder. En ulempe med å innvilge dispensasjon for oppføring av boliger i LNF-område er at det kan skape en meget uheldig presedenseffekt. En dispensasjon i dette konkrete tilfellet vil imidlertid ikke kunne gi en uheldig presedenseffekt ettersom det dreier seg om bygging av en erstatningsbolig for en brannskadet bolig, altså et særskilt tilfelle. Rådmannen kan dermed ikke se noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon og fordelene anses som større enn ulempene i dette konkrete tilfellet.

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, og det

anbefales at søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel kapittel III § 17 tredje ledd for oppføring av ny enebolig på gbnr 19/240 innvilges jf. pbl. § 19-2. Rådmannen mener at dispensasjonen må gis på følgende vilkår:

- Det må oppføres en enebolig, ikke en bolig med to boenheter.

Begrunnelse for vilkåret: Det er søkt om å oppføre en enebolig med sekundærleilighet. Plantegningene mottatt 28.03.2019 viser at det er planlagt å bygge to boenheter. Hensynet bak kommuneplanen § 17 tredje ledd er at det ikke skal gis tillatelse til oppføring av flere boliger 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 landbrukseieendommen krever. En etablering av en bolig med to boenheter i stedet for en enebolig, er en klar tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen. Rådmannen mener derfor, i likhet med Fylkesmannen i Oslo og Viken, at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for oppføring av en bolig med to boenheter. Vilråene for å kunne gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt dersom det gis tillatelse til etablering av en bolig med to boenheter.

- Tiltaket må være innenfor retningslinjene til kommuneplanens vedlegg 3 første ledd bokstav b: *«Maksimal gesimshøyde for boliger uten underetasje er 6 m og maksimal mønehøyde 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For boliger med underetasje er maksimal gesims- og mønehøyde hhv 7 m og 9 m fra underliggende planert terreng.»*

Begrunnelse for vilkåret: Det er søkt om dispensasjon fra de veiledende retningslinjene til kommuneplanens arealdel vedlegg 3 første ledd bokstav b. Dette er ikke en bestemmelse, kun en retningslinje for vurdering av tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område. Spørsmålet om gesimshøyde skal derfor ikke behandles som en dispensasjonssøknad, men vil inngå i vurderingen av hvilke vilkår som skal gjelde for det omsøkte tiltaket.

Det omsøkte tiltaket har pulttak og en gesimshøyde på 7,1 meter. Ansvarlig søker har tolket det dit hen at det omsøkte tiltaket har en underetasje og at det dermed er 7 meter som er den maksimale gesimshøyden. Tiltaket regnes imidlertid ikke som en bolig med underetasje, og det er dermed 6 meter som er maksimal gesimshøyde for det omsøkte tiltaket, ikke 7 meter. Det planlagte tiltaket er 1,1 meter høyere enn maksimalhøyden etter de gjeldende retningslinjene.

Søkerens begrunnelse for hvorfor det skal gis tillatelse til en gesimshøyde på 7,1 meter er blant annet at høyden vil gi en meget god utnyttelse av boligens arealer da den muliggjør

to etasjer. Videre er det fremhevet at boligens flatt skrånede tak avhjelper fremtoningen slik at boligen ikke fremstår som voldsom eller unaturlig høy i henhold til terreng og annen bebyggelse. Det er også trukket frem at løsningen med pulttak vil ha betydning for sol- og lysforhold og utsikt for bakenforliggende naboer.

Rådmannen er enig i at takformen på det omsøkte tiltaket gir bedre sol og lysforhold for omgivelsene, hvilket er en fordel med tiltaket. Det er imidlertid fullt mulig å bygge en enebolig på to etasjer innenfor den maksimalt tillatte høyden på 6 meter. I henhold til kravene som stilles til bygging av nye boliger i Byggeteknisk forskrift (TEK 17) skal innvendig romhøyde være på minimum 2,4 meter per etasje. Det er dermed ikke slik at det er nødvendig med en høyde på 7,1 meter for å bygge en enebolig i to etasjer. Når det gjelder bygningens uttrykk og innvirkning på sine omgivelser er det slik at et pulttak er en takform som bidrar til at bygninger fremstår som mer massive enn ved for eksempel en annen takform som saltak som kan bidra til å bryte opp volumet. Rådmannen er dermed uenig i at det omsøkte tiltakets fremtoning ikke fremstår som voldsom når bygningen er 1,1 meter høyere enn det som er retningsgivende for boliger i LNF-området.

På bakgrunn av dette mener rådmannen at dispensasjonen må gis på vilkår om at tiltaket er innenfor retningslinjene til kommuneplanen i vedlegg 3 første ledd bokstav b.

- Tiltaket må være innenfor retningslinjene til kommuneplanens vedlegg 3 første ledd bokstav c: «*Det tillates oppføring av garasje/uthus med samlet bruksareal på inntil 70m2.*»

Begrunnelse for vilkåret: Situasjonsplanen mottatt 28.05.2019 viser at det er planlagt garasje/uthus med samlet bruksareal på mer enn 70 m². I henhold til retningslinjene til kommuneplanens arealdel vedlegg 3 første ledd bokstav c tillattes det oppføring av garasje/uthus med samlet bruksareal inntil 70 m². Hensynet bak retningslinjen er å regulere hvor mange og store garasjer/uthus som skal bygges på hver eiendom i LNF-områder. I slike områder er tomtene ofte romslige, og dersom man ikke begrenser garasje/uthusstørrelsen kan det bli bygget mange og store garasjer/uthus på disse eiendommene. Hensynet bak arealbegrensingene på garasjer/uthus er å sikre at eiendommene blir bebygget på en ryddig måte, og at garasjer og uthus ikke blir den dominerende bebyggelsen på eiendommen. Rådmannen mener derfor at dispensasjonen må gis på vilkår om at tiltaket er innenfor retningslinjene til kommuneplanen i vedlegg 3 første ledd bokstav c.

Det må sendes inn nye tegninger som viser et tiltak i tråd med retningslinjene i vedlegg 3 til kommuneplanen før byggesaken kan behandles.

HPU - behandling:

Behandling:

Votering: Enstemmig.

HPU - vedtak:

Rådmannens innstilling:

Søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel kapittel III § 17 tredje ledd for LNF-områder for oppføring av ny enebolig på gbnr 19/240 innvilges jf. pbl. § 19-2. Rådmannen vurderer at fordelene ved å innvilge dispensasjon for oppføring av enebolig er større enn ulempene i dette konkrete tilfellet. Vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed oppfylt.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Det må oppføres en enebolig, ikke en bolig med to boenheter.
- Tiltaket må være innenfor retningslinjene i kommuneplanens vedlegg 3 første ledd bokstav b: «*Maksimal gesimshøyde for boliger uten underetasje er 6 m og maksimal mønehøyde 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For boliger med underetasje er maksimal gesims- og mønehøyde hhv 7 m og 9 m fra underliggende planert terreng.*»
- Tiltaket må være innenfor retningslinjene til kommuneplanens vedlegg 3 første ledd bokstav c: «*Det tillates oppføring av garasje/uthus med samlet bruksareal på inntil 70m2.*»

Det må sendes inn nye tegninger som viser et tiltak i tråd med retningslinjene i vedlegg 3 til kommuneplanens før byggesaken kan behandles.

Vedlegg:

Gbnr 21/33 - Kråkerudbakken 49 - Uttalelse til oppføring av ny bolig

Reviderte tegninger

Gbnr 21/33 - Kråkerudbakken 49 - Endringer av søknaden

Revidert situasjonsplan

Gbnr 21/33 - Kråkerudbakken 49 - Uttalelse fra Fylkesmannen på søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig

Dispensasjon gesimshøyde og avstand til vei

Dispensasjon LNF

Q5_Foto_brannskadet

Q6_Foto_brannskadet

Q8_Foto_brannskadet

Q7_Foto_brannskadet

Søknad om tillatelse til tiltak

Utskrift til: