



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for riving og gjenoppføring av anneks på GB 28/141 - Torkelsholmen

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
129/11	Formannskapet	18.08.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i kommunedelplanen for Borrøya med omkringliggende øyer og holmer, for riving og gjenoppføring av anneks.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borrøya med omkringliggende øyer og holmer. Det dispenseres fra bestemmelsene om maks 100 m² BRA, pr. hyttetomt. Videre gis det dispensasjon for plassering av anneks mer enn 8 meter fra hovedhytte. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Annekset må få mørke naturtilpassede farger.
- Takflater må tekkes med ikke reflekterende materiale.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller § 20-2.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Kommunen opplyser at ved innlevering av søknad om tillatelse til tiltak kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Saksprotokoll i Formannskapet - 18.08.2011

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, for riving og gjenoppføring av anneks.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Det dispenseres fra bestemmelsene om maks 100 m² BRA, pr. hyttetomt. Videre gis det dispensasjon for plassering av anneks mer enn 8 meter fra hovedhytte. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Annekset må få mørke naturtilpassede farger.
- Takflater må tekkes med ikke reflekterende materiale.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller § 20-2.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Kommunen opplyser at ved innlevering av søknad om tillatelse til tiltak kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Saksutredning:

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene om maks BRA 100 m², samt for plassering mer enn 8 meter fra hovedhytte. Nytt anneks vil få samme bruskareal som eksisterende. Nytt anneks er planlagt med 5 meters mønehøyde, mens eksisterende er noe lavere. Ansvarlig søker peker på at det som alternativ til riving og gjenoppføring kunne vært gjennomført renovering av eksisterende bygning. Men det opplyses i søknaden at denne er i så dårlig forfatning at tiltakshaver ønsker å bygge helt nytt.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til fritidsbolig i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer.

Utnyttelsen er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen.

Uttalelser fra annen myndighet:

Saken har vært oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse i brev av 23.05.11.

Fylkesmannens Miljøvernavdeling uttaler i brev av 08.06.11 at dispensasjon ikke bør gis uten at naturverdiene i landskapet blir ivarettatt - i dette tilfellet bedre enn for eksisterende anneks. Videre sier Fylkesmannen at det bør settes vilkår om lav mønehøyde og mørke materialer/farger som ivaretar dette hensynet.

Fylkesmannen antar at tiltaket ikke betinger dispensasjon for avstandskravet på maks 8 meter, ettersom det er vist et eget byggeområde der anneks står.

Fylkeskommunen har ikke hatt merknader til søknaden.

Kommunens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med kommunedelplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Selv om Fylkesmannen mener det ikke er behov for dispensasjon for avstandskravet er vi av den oppfatning at dette er et dispensasjonsforhold og har derfor tatt dette med som en del av vurderingen.

Etter en konkret vurdering finner administrasjonen å kunne anbefale at det her gis nødvendig dispensasjon. Det har vært kommunens praksis i flere saker at det tillates riving og gjenoppføring i saker der bruksarealet ikke økes. Selv om det totale bruksarealet overskrider grensen på 100 m². Eiendommen er allerede privatisert og vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsene blir skadelidende som følge av tiltaket. Fylkesmannen påpeker at kommunen bør sette vilkår om lav mønehøyde. Vi kan ikke se at vi har hjemmel for å kreve mønehøyden senket. Planen har bestemmelse om maks mønehøyde 6 meter – omsøkte anneks har 5 meter mønehøyde og er således innenfor bestemmelsene på dette punktet.

Nybygget vurderes å være tilpasset terrenget og vi mener at fordelene er klart større enn ulempe.

Kommunen mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Søknad om tiltak
- 3 Foto eksisterende bygning
- 4 Foto eksisterende bygning
- 5 Tegning, plan snitt og fasade
- 6 Tegning, fasader
- 7 Situasjonsskart
- 8 Uttalelse fra Fylkesmannen