



MØTEINNKALLING


Utvalg : Planutvalget
Møtested: Rådhuset - Ordførerens kontor
Møtedato: 25.04.2017 Tid: 10:00

Representantene innkalles herved. Eventuelle forfall bes meldt snarest, og senest innen mandag 24.04.17 tlf 47 60 78 45. Vararepresentantene skal bare møte etter særskilt innkalling

SAKLISTE

Vedtak	Saksnummer	Journr.
	Innhold	
	17/4	17/115
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK OPPFØRING UTHUS - DISPENSASJON FRA KRAV OM MAKSIMUMSAREAL.	

Måsøy kommune, 9690 Havøysund, 19. april 2017


Tor-Bjarne Stabell
Fung. ordfører

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK OPPFØRING UTHUS - DISPENSASJON
FRA KRAV OM MAKSIMUMSAREAL.**

Saksbehandler: Stein Kristiansen
Arkivsaksnr.: 17/115

Arkiv: G/BNR 7/4

Saksnr.: Utvalg
4/17 Planutvalget

Møtedato
25.04.2017

Rådmannens innstilling:

Planutvalget godkjenner med hjemmel i pbl. §19-2 den omsøkte utvidelse av bebyggelse med frittstående utebod på 15 m². Det innvilges varig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til å kunne føre opp omsøkte utebod.

Selve byggesaken behandles av administrasjonen.

Begrunnelse:

Planutvalget vurderer at søker har et legitimt behov for å etablere ytterligere lagerareal i tilknytning til sin bolig i Snefjord. Tiltaket vil i liten grad berøre andre interesser. Planutvalget vurderer skjønnsmessig at saken totalt sett har større fordeler enn ulemper. Planutvalget erkjenner at saken skaper presedens og uthuler dagens plan. Kommuneplanens arealdel er for øvrig av eldre dato og er kanskje ikke i takt med dagens behov.

Dokumenter:

1. Søknad om byggetillatelse, datert 4.1.2017, mottatt 8.2.2017
2. Høringsbrev, datert 20.2.2017
3. Finnmark fylkeskommune, høringsuttalelse, datert 22.2.2017
4. Landbrukskontoret, høringsuttalelse, datert 3.3.2017
5. Sametinget, høringsuttalelse, datert 10.3.2017

Innledning:

Knut F. Hansen søker den 4.1.2017 om tillatelse til å bygge et frittstående uthus på 15 m² i tilknytning til egen bolig på Gnr.7 Bnr.4 i Snefjord. Formålet er å få et lagerareal til materialer benyttet i eget lite sagbruk, da en ikke har andre muligheter i den eksisterende bebyggelsen på eiendommen. Eksisterende bebyggelse som består av hovedbygning og uthus er på til sammen 200 m². Til sammen vil totalarealet bli på 215 m² og bestå av hovedbygning og to uthus. Plankravet er at samlet areal ikke skal overskride 200 m² og antall bygninger ikke mere enn 2 (hovedbygg og uthus). Saken må derfor behandles som en dispensasjonssak mhp. krav om samlet areal og antall bygninger.

Saksutredning:

I arealdelen av kommuneplanen er det aktuelle området avsatt til bygeområde for "Bygdebebyggelse". Bestemmelsen her sier;

1.2 Bygdebebyggelse

Bestemmelser

Avstanden mellom byggeenheter og til flomålet skal være minst 20 m. Avstand til vassdrag skal være minst 50 meter. Med byggeenhet menes hovedbygning med ett tilhørende uthus. Det faste utvalget for plansaker kan i spesielle tilfeller fravike avstandskravene når dette vil gi bedre løsninger mhp. bygningers innbyrdes beliggenhet og andre lokale forhold. Bygninger skal tilpasses omkringliggende bygningsmasse mhp. form og utseende.

Hovedbygg tillates oppført i inntil 1,5 etasjer. Samlet grunnflate skal ikke overstige 200 m² for boligenheter og 100 m² for fritids- og ervervsenheter. Bygninger skal føres opp i treverk med saltak og takvinkel mellom 20 og 37 grader. (§ 20-4 2. ledd bokstav b)

Retningslinjer

Innenfor bygdebebyggelse tillates spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse uten at det foreligger reguleringsplan eller bebyggelsesplan. For større bygge- og anleggstiltak kan imidlertid det faste utvalget for plansaker kreve at det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 23. Det tillates innlagt vann når godkjent avløp er etablert.

Landbruks- og kulturminneinteressene innenfor områdene for bygdebebyggelse er ikke avklart, og alle bygge- og delingssøknader innenfor disse områdene må sendes på høring til Landbruks- og Kulturminnemyndighetene. Avkjørsel til offentlig veg må godkjennes av de aktuelle vegmyndighetene.

4 aktuelle naboer er varslet. En har ikke mottatt merknader fra noen av de andre naboene som er varslet.

Høringsskriv er oversendt aktuelle instanser den 20.2.2017, med uttalelsesfrist 3.4.2017.

Innenfor fristen er det kommet inn uttalelser fra Finnmark fylkeskommune, Landbrukskontoret og Sametinget. En forkortet versjon av merknadene er inntatt og kommentert nedenfor. For fullstendige uttalelser viser en til de aktuelle dokumenter som ligger på saken.

Finnmark fylkeskommune

Planfaglig uttalelse:

Finnmark fylkeskommune er av den oppfatning at en overskridelse på 15 m² ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i arealplanen. Fylkeskommunen vil ikke gå imot dispensasjon som omsøkt, men vi vil imidlertid minne om bestemmelser vedrørende dispensasjon og følger av å innvilge dispensasjon. Adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det må fortas en interesseavveining. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjon krever grunnlagt søknad og det må foreligge samfunnsmessige som legitimerer at det fravikes fra gjeldende plan. Videre kan innvilgelse av dispensasjon føre til presedens. Dette betyr at kommunen må innvilge dispensasjon for eventuell lignende søknader.

Kulturfaglig uttalelse:

Finnmark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner innenfor det aktuelle området og har derfor ingen kulturminnefaglige merknader til søknaden. Vi minner imidlertid om aktsomhetsplikten.

Kommentar.

Mindre overskridelser av maksareal i distriktene er ved sammenlignbar sak vurdert som riktig å tillate, da arealgrensene som er satt ikke er i tråd med utviklingen. Det er dermed skapt en presedens på at maksareal kan overskride ved oppføring av bod-/uthusarealer. Vilkår vedr. aktsomhetsplikt, inntas i vedtaket.

Landbrukskontoret

Landbrukskontoret har ingen landbruksrelaterte kommentarer som skulle hindre omsøkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Kommentar.

Ingen.

Sametinget

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredede samiske kulturminner. Vi påminner om aktsomhetsplikten.

Kommentar.

Vilkår vedrørende aktsomhetsplikten inntas i vedtaket.

Vurdering.

På generelt grunnlag skal det foreligge særlig grunner før dispensasjon kan innvilges.

Planutvalget behandlet i sak 41/16 en direkte sammenlignbar sak i Lillefjord. Saken gjaldt utvidet areal og ny utebod på fritidseiendom. I denne saken innstilte administrasjonen på å gi avslag. Planutvalget innvilget søknaden med begrunnelse om at søker har et legitimt behov for ytterligere lagerareal og at tiltaket i liten grad ville berøre andre interesser. I tillegg vurderte en saken til å være av større fordeler en ulemper. Planutvalget tar videre høyde for at saken kan skape presedens for fremtidige saker.

Saksbehandlers skjønsmessige vurdering er at denne saken ikke avviker i fra sammenlignbar sak, og at søker har et legitimt behov for å føre opp omsøkt uthus på sin eiendom i Snefjord. Den samfunnsmessige nytten er vanskelig å vurdere, men det antas at søknader av denne karakter er viktig for søker(ne) og av generell betydning for en opplevelse av trivsel ved å bo i det aktuelle området. Planutvalgets vedtak i sammenlignbar sak vil være retningsgivende for behandling av tilsvarende saker, basert på likhetsprinsippet.

Ut over dette kan en ikke se at den omsøkte arealutvidelse skulle være til vesentlig hinder for andre grunneiere eller andre aktiviteter i området. En kan heller ikke se at omsøkt tiltak skulle være til belastning for naturmangfoldet i området.

Forslag til ordlyd i vedtak med begrunnelse, både for innvilgelse og avslag er inntatt nedenfor. Et ev. vedtak om avslag bør påregnes påklaget, med begrunnelse om lik behandling av like saker, dvs «likhetsprinsippet».

Med bakgrunn i overstående anbefaler en at dispensasjonssøknaden innvilges.

Forslag - Innvilgelse.

Planutvalget godkjenner med hjemmel i pbl. §19-2 den omsøkte utvidelse av bebyggelse med frittstående utebod på 15 m². Det innvilges varig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til å kunne føre opp omsøkte utebod.

Selve byggesaken behandles av administrasjonen.

Begrunnelse:

Planutvalget vurderer at søker har et legitimt behov for å etablere ytterligere lagerareal i tilknytning til sin bolig i Sneffjord. Tiltaket vi i liten grad berøre andre interesser. Planutvalget vurderer skjønnsmessig at saken totalt sett har større fordeler enn ulemper. Planutvalget erkjenner at saken skaper presedens og uthuler dagens plan. Kommuneplanens arealdel er for øvrig av eldre dato og er kanskje ikke i takt med dagens behov.

Forslag - Avslag.

Planutvalget avslår med hjemmel i pbl. §19-2 den omsøkte dispensasjonssøknad om utvidelse av bebyggelse med utebod på 15 m².

Begrunnelse:

I kommuneplanens arealdel er det satt en øvre grense for maksimalt areal for fritidsbolig med tilhørende uthus på 200 m². Aktuell tomt er i dag bebygget med bolig og ett uthus på tilsammen 200 m². Begrunnelsen for søknaden er at man trenger et ytterligere bodareal på 15 m² for kunne lagre materialer til bruk i eget sagbruk.

Planutvalget er i denne saken av den oppfatning at eksisterende bolig og uthus bør være tilstrekkelig for å kunne lagre materialer mv. En ytterligere utvidelse vil medføre at samlet areal ville vært på til sammen 215 m². Dvs en arealoverskridelse på 7,5 %. Dette vurderes å være et moderat avvik i forhold til vedtatt maksimalareal i kommuneplanens arealdel. Dette vil imidlertid være med på å uthule bestemmelsene i gjeldende arealplan og kunne skape ytterligere presedens for fremtidige byggesaker.

Etatssjefens/rådmannens vurdering (også personal- og økonomiske konsekvenser):

Vedlegg:

Kartskisse

Havøysund, den 30.3.2017



Lill Torbjørg Leirbakken
Rådmann



Stein Kristiansen
Avdelingsingeniør

E-1



← UT HUS

Utfordse:
- Trevegger
m/saltak over.

↑
mot øst
og eiendom #1

→
mot sør,
og stolar Johansen
eiendom #36

← mot nord
og mot eiendom #5

↓
Fylkesveg 889
ca. 28m fra huset,
og mot østen

↑
= 7.4m

GARASJE OG ARBEIDSRUM

BETONG GULV

BOLIG HUS



Myllymäki



Kartusniitt Sneffjord
08.02.2017
Målestokk 1:500

F-1