



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon - bruksendring gbnr. 7/3 Borggrendsvegen 627

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har:

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad - bruksendring og utvidelse av fritidsbo.pdf
- 2 Føresegner Storerud.pdf
- 3 plankart Storerud

Bakgrunn for saka:

Det er søkt om dispensasjon for bruksendring av eksisterande fritidsbustad på gnr. 7 bnr. 3, Borggrendsvegen 627, frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Bakgrunnen for søknaden er at eigedomen er underlagt buplikt. Tiltakshavar ønskjer difor å ta eksisterande fritidsbustad i bruk som fast bustad.

Det er opplyst at det eksisterande bustadhuset på eigedomen er i vesentleg dårlegare teknisk stand enn fritidsbustaden. Tiltakshavar vurderer det difor som meir føremålstenleg å oppgradere eksisterande fritidsbustad og ta denne i bruk som heilårsbustad, framfor å rehabilitere det gamle bustadhuset.

Fritidsbustaden har innlagt vatn frå borehol. Det er etablert toalett og godkjent avløps-/kloakkanlegg. Bygningen er etter opplysningane i søknaden generelt i god stand.

Det blir samtidig søkt om å føre opp eit tilbygg på om lag 44 m². Etter tilbygget vil bustaden få eit samla areal på om lag 137,5 m².

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Kommunen skal legge til rette for bustadbygging i grendene

Planstatus

Eigedomen er omfatta av Bebyggelsesplan for ein del av Storerud, gnr. 7 bnr. 3 i Borggrend – Fyresdal. Føremålet med planen er å leggje til rette for bygging av fritidsbustad med høg sanitær standard vegtilkomst og parkering.

§ 3 i føresegnene gjeld byggeområdet for fritidsbustad. Det går mellom anna fram at bygningane skal oppførast i éin etasje, og at det kan førast opp hovudeining på maksimalt 85 m², anneks på maksimalt 30 m² og uthus på maksimalt 10 m², i tillegg til eventuell veranda.

Det aktuelle reguleringsområdet er avgrensa og planen gjeld i praksis for denne eine fritidsbustaden. I planvedtaket er det særskilt angitt at tomta ikkje seinare kan delast frå.

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføreåret fritidsbustad for å kunne ta bygningen i bruk som bustad. Det krev også dispensasjon frå føreseigna om maksimal storleik.

Dispensasjon

Etter plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi varig eller mellombels dispensasjon frå føreseigner fastsette i eller i medhald av lova. Det er to kumulative vilkår for dispensasjon:

1. omsyna bak føreseigna det blir dispensert frå, omsyna i lova sitt føremål eller nasjonale eller regionale interesser må ikkje bli vesentleg tilsidesette, og
2. fordelane ved å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene.

Dette er rettslege vilkår som må vere oppfylte før kommunen kan nytte det frie skjønnet sitt til å avgjere om dispensasjon skal givast.

Vurdering av dispensasjon frå føreåret fritidsbustad

Føreåret med reguleringsplanen er å leggje til rette for fritidsbustad på den aktuelle delen av eigedomen. Når det blir søkt om å bruke bygningen som heilårsbustad, er dette eit avvik frå det uttrykkelege reguleringsføreåret. Reguleringsplanen er likevel svært avgrensa. Planen gjeld berre eit lite område på gnr. 7 bnr. 3 og er knytt til ein konkret fritidsbustad. Det er ikkje tale om eit større regulert hytteområde der ei bruksendring til bustad vil kunne endre karakteren på eit større område.

Det er også eit vesentleg moment at fritidsbustaden ikkje ligg på ei eiga frådelt fritidseigedom, men er ein del av landbrukseigedomen gnr. 7 bnr. 3. Tiltaket inneber i hovudsak at ein eksisterande bygning på landbrukseigedomen får endra bruksform frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Kommunen legg også vekt på at tiltaket skal leggje til rette for fast busetjing på ein eigedom som er underlagt buplikt. Føreåret med bruksendringa er dermed ikkje å etablere ein ny fritidsbustad eller ei ny bustadeigedom, men å sikre at eksisterande bygningsmasse kan nyttast som bustad i samsvar med buplikta.

På denne bakgrunnen vurderer kommunen at omsyna bak reguleringsføreåret ikkje blir vesentleg tilsidesette.

Vurdering av dispensasjon frå føreseigna om storleik

Gjeldande § 3 bokstav b fastset at det kan førast opp hovudeining på maksimalt 85 m², anneks på maksimalt 30 m² og uthus på maksimalt 10 m².

Det omsøkte tilbygget inneber at bygningen etter utbygginga får eit samla areal på om lag 137,5 m². Dette er større enn det som følgjer direkte av reguleringsføresegnene, og det må difor givast dispensasjon.

Det er i dag kun oppført eit bygg på tomta på om lag 93,5 m² BYA

Føreåret med storleikavgrensinga må vere å avgrense omfanget av fritidsbustaden og sikre at bygningane får ein storleik og karakter som er tilpassa området og planføreåret.

I denne saka vil bygningen etter bruksendringa ikkje vere ein tradisjonell fritidsbustad, men ein heilårsbustad på ein landbrukseigedom. Behovet for areal kan difor vere noko annleis enn for ein fritidsbustad. Tilbygget er opplyst å vere nødvendig for at eksisterande fritidsbustad skal kunne fungere som ein tilfredsstillande heilårsbustad.

Det er vidare tale om ei utviding av ein eksisterande bygning, ikkje oppføring av ein ny bygning på eit nytt areal. Utvidinga må vurderast i samanheng med at eksisterande bygning blir teken i bruk som bustad, og ikkje som ei utviding av eit fritidsbustadområde.

Etter kommunen si vurdering vil ein samla storleik på om lag 137,5 m² ikkje i seg sjølv føre til at bygningen får eit omfang som vesentleg undergrev dei omsyna storleiksføresegnene skal ivareta. Det må samtidig leggjast til grunn at den endelege utforminga og plasseringa av tilbygget blir vurdert nærare i byggjesaka.

Kommunen vurderer difor at omsyna bak føreseigna om maksimal storleik ikkje blir vesentleg tilsidesette.

Fordelar og ulemper

Det andre vilkåret etter § 19-2 er at fordelane ved å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene.

Fordelar ved dispensasjonen er mellom anna:

- Tiltaket legg til rette for fast busetjing på ein eigedom som er underlagt buplikt.
- Eksisterande bygningsmasse kan takast i bruk i staden for at det må etablerast eller rehabiliterast ein annan bustad.
- Fritidsbustaden er etter opplysningane i søknaden i vesentleg betre teknisk stand enn det eksisterande bustadhuset.
- Tiltaket gir ein meir rasjonell og føremålstenleg bruk av eksisterande bygningsmasse.
- Det blir ikkje etablert ein ny sjølvstendig bustadeigedom.
- Reguleringsplanen gjeld berre det aktuelle fritidsbustadområdet, slik at dispensasjonen får avgrensa verknad for annan arealbruk.
- Bruksendringa kan bidra til å oppretthalde fast busetjing og landbruksrelatert busetnad på eigedomen.

Moglege ulemper er mellom anna:

- Bruksendringa inneber at eit område som er regulert til fritidsbustad, blir nytta til heilårsbustad.
- Dispensasjonen inneber eit avvik frå regulert maksimal storleik.
- Ei dispensasjon kan i nokon grad svekkje føresegnene som styringsverktøy.
-

I denne saka meiner kommunen likevel at ulempene er avgrensa. Det blir særleg lagt vekt på at reguleringsplanen er svært stadbunden og kun knytt til den aktuelle fritidsbustaden.

Dispensasjonen opnar difor ikkje for ei generell endring av eit større hytteområde til bustadområde. Det blir også lagt vekt på at tiltaket ikkje inneber fradeling av ny bustadeigedom, men bruksendring av ein eksisterande bygning som framleis vil liggje på landbrukseigedomen. Samla sett vurderer kommunen at fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Samla vurdering etter plan- og bygningslova § 19-2

Kommunen har vurdert dispensasjonen opp mot føremålet med reguleringsplanen, storleiksføresegna og dei overordna omsyna etter plan- og bygningslova.

Etter ei samla vurdering finn kommunen at omsyna bak reguleringsføremålet fritidsbustad og føresegna om maksimal storleik ikkje blir vesentleg tilsidesette.

Kommunen legg særleg vekt på at:

- reguleringsplanen er avgrensa til den aktuelle fritidsbustaden,
- bygningen ikkje ligg på ei frådelt fritidseigedom, men på landbrukseigedomen gbnr. 7/3
- tiltaket ikkje inneber etablering av eit nytt bustadområde,
- tiltaket nyttar eksisterande bygningsmasse,
- eigedomen er underlagt buplikt,
- tiltaket legg til rette for fast busetjing,
- eksisterande fritidsbustad etter opplysningane er i betre teknisk stand enn eksisterande bustadhus,
- og ulempene ved tiltaket framstår som avgrensa.

Kommunen meiner på denne bakgrunnen at vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylte, og at det er grunnlag for å gi dispensasjon

Innstilling frå kommunedirektøren:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 blir det gitt dispensasjon frå reguleringsføremålet fritidsbustad i gjeldande bebyggelsesplan for ein del av Storerud, gnr. 7 bnr. 3, slik at eksisterande fritidsbustad på Borgreidsvegen 627 kan bruksendrast til bustad.

Det blir vidare gitt dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 3 bokstav b om maksimal storleik på bygningane, slik at eksisterande fritidsbustad kan byggjast ut med om lag 44 m² og få eit samla areal på om lag 137,5 m², slik det går fram av søknaden.

Dispensasjonane blir gitt på følgjande vilkår:

1. Bygningen må etter bruksendringa tilfredsstille gjeldande krav til bustad etter plan- og bygningslova med forskrifter, så langt det ikkje er gitt særskilt unntak.
2. Løysing for vatn og avløp skal vere tilfredsstillande og dokumentert i byggjesaka.

Etter Plan- og bygningslova § 21-9 1. ledd er vedtaket gyldig i 3 år frå vedtaksdato. Om tiltaket settast i gang men innstillast i meir enn 2 år fell også tillatinga bort.

Det må søkjast om byggjeløyve på vanleg måte, jfr. Pbl § 20-1.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør