



MØTEINNKALLING

Utvalg : Planutvalget
Møtested: Rådhuset - Ordførerens kontor
Møtedato: 25.09.2018 Tid: 10:00

Representantene innkalles herved. Eventuelle forfall bes meldt snarest, og senest innen mandag 24.09.18 til tlf 47 60 78 45. Vararepresentantene skal bare møte etter særskilt innkalling.

SAKLISTE

Vedtak	Saksnummer	Journr.
	Innhold	
	18/5	18/382
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - OPPFØRING AV BALKONG GNR 10/1/27- SØKNAD OM DISPENSASJON MHP. AVSTAND TIL VEGMIDTE.	

Måsøy kommune, 9690 Havøysund, 18. september 2018

Reidun Mortensen
Ordfører

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - OPPFØRING AV BALKONG GNR 10/1/27- SØKNAD OM DISPENSASJON MHP. AVSTAND TIL VEGMIDTE.

Saksbehandler: Stein Kristiansen
Arkivsaksnr.: 18/382

Arkiv: G/BNR 10/1/27

Saksnr.: Utvalg
5/18 Planutvalget

Møtedato
25.09.2018

Rådmannens innstilling:

Planutvalget innvilger med hjemmel i pbl. §19-2 varig dispensasjon fra reguleringsplan for Havøysund sentrum for å kunne sette opp balkong på ca.30,0 m², med en minsteavstand til vegskulder/veggkant på minimum 2,0 meter og minimum 4,5 meter til vegmidte

Selve byggesaken behandles av administrasjonen.

Vilkår:

Det kan i ettertid ikke kreves erstatning for skader eller ulemper som følge av at balkongen blir liggende nærmere kommunal veg enn forutsatt i eksisterende reguleringsplan for området.

Arbeidet må være påbegynt innen 3 år fra dispensasjon er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.

Begrunnelse:

Planutvalget vurderer at søker har et legitimt behov for å etablere en balkong på sørsiden (solsiden) av egen bolig. Pga. tomtas beskaffenhet og eksisterende bebyggelse vil det være svært vanskelig/utfordrende å bygge balkong i en annen retning enn ned mot vegen. Flere andre hus i området har også balkonger som ligger nærmere kommunal veg enn forutsatt i plan. Tiltaket vil i liten grad berøre andre interesser. Planutvalget vurderer skjønnsmessig at saken totalt sett har større fordeler enn ulemper.

Dokumenter:

1. Byggtorget Havøysund A/S - Søknad om byggetillatelse, datert 15.6.2018
2. Byggtorget Havøysund A/S – Erklæring ansvarsretter, datert 15.6.2018
3. Måsøy kommune – Brev til ansv. søker vedr. mangler i søknaden, datert 1.8.2018
4. Byggtorget Havøysund A/S – Disp. søknad, datert 15.8.2018
5. Måsøy kommune - Høringsbrev, datert 16.8.2018
6. Sametinget - Høringsuttalelse, datert 20.8.2018
7. Byggtorget Havøysund A/S – Oversendelse naboerklæring, datert 5.9.2018

Innledning:

Byggtorget Havøysund A/S søker den 15.6.2018, på vegne av tiltakshaver Åsmund Høie, om tillatelse til å bygge en balkong på ca. 30,0 m² i tilknytning til egen bolig på Gnr.10 Bnr.1 Fnr.27 i Hjelmsøyveien 39 i Havøysund. Byggeår bolig er 1951. Byggegrense i område er 10,0 meter. Dagens fasade på bolig står på ca. 7,5 meters avstand til vegmidte. Byggetomtas areal er på 719 m².

Areal eksisterende bolig utgjør pr. i dag 92 m². Nytt omsøkt balkong har et areal på 30,0 m². Samlet areal etter utbygging blir på 122,0 m². Dette gir en utnyttelsesgrad på ca. 17 %. Reguleringsplanen har ikke spesifikke krav til utnyttelsesgrad.

I og med at boligen pr. i dag står med ca. 7,5 meters avstand til vegmidte og omsøkt balkong er på ca. 2,4 meter må saken dermed behandles som en dispensasjonssak mhp. Avstandskrav til midt veg.

Saksutredning:

Plangrunnlag:

Reguleringsplan for Havøysund sentrum datert 5.3.1981.

Aktuelt område er utlagt til byggeområde med byggelinje 10 meter fra vegmidte. Ny plan med tilhørende byggegrense er vedtatt etter at aktuell bolig er oppført.

5 aktuelle eiere av naboeiendommene er varslet og alle har samtykket i tiltaket. I tillegg er det mottatt skriftlig erklæring fra Hubert Jan Curzydlo om at den aktuelle balkongen kan føres opp i felles tomtegrense.

Høringsskriv er oversendt aktuelle instanser den 16.8.2018, med uttalelsesfrist 14.9.2018.

Innenfor fristen er det kun kommet inn uttalelser fra Sametinget.

Nedenfor følger uttalelser i kortversjon med ev. kommentarer fra saksbehandler;

Sametinget.

Sametinget har ingen spesielle merknader til dispensasjonssøknaden. Skulle det allikevel under arbeidene oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidene stanses og melding sendes til Sametinget og fylkeskommunen omgående.

Kommentar.

Generelle vilkår vedrørende aktsomhetsplikt ved ev. funn av gjenstander eller andre spor av eldre aktivitet, vil bli ivaretatt som vilkår ved behandlingen av selve byggesaken.

Vurdering.

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

Tiltakshaver begrunner dispensasjonssøknaden med at plasseringen av boligen gjør at det er vanskelig å unngå å måtte bygge nærmere vegmidte.

Ut i fra saksbehandlers skjønnsmessig vurdering er det i dette tilfellet helt nødvendig for tiltakshaver å kunne benytte eksisterende område mellom dagens husfasade og vegen hvis en skal kunne etablere balkong på husets solside.

I dette tilfellet vurderes saken til å være av større fordeler en ulemper. Planutvalget tar videre høyde for at saken kan skape presedens for fremtidige saker. Søker vurderes å ha et legitimt behov for å føre opp omsøkt balkong på sin eiendom i Hjelmsøyveien. Den samfunnsmessige nytten er vanskelig å vurdere, men det antas at det omsøkte tiltaket er viktig for tiltakshaver, og av vesentlig betydning, for en opplevelse av trivsel ved å ha en funksjonerende uteplass på solsiden i tilknytning til egen bolig.

I og med at boligen kommer nærmere kommunal veg bør det legges inn som en forutsetning i en tillatelse, at en i ettertid ikke kan kreve erstatning for skader eller ulemper, for eksempel ved veivedlikehold etc., som følge av at balkongen blir liggende nærmere kommunal veg enn forutsatt, i eksisterende reguleringsplan for området.

Ut over dette kan en ikke se at den omsøkte balkongen skulle være til vesentlig hinder for andre grunneiere eller andre aktiviteter i området. Selve byggesaken behandles administrativ.

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

Med bakgrunn i overstående anbefaler en at dispensasjonssøknaden innvilges.

Forslag - Innvilgelse.

Planutvalget innvilger med hjemmel i pbl. §19-2 varig dispensasjon fra reguleringsplan for Havøysund sentrum for å kunne sette opp balkong på ca.30,0 m², med en minsteavstand til vegskulder/vegkant på minimum 2,0 meter og minimum 4,5 meter til vegmidte

Selve byggesaken behandles av administrasjonen.

Vilkår:

Det kan i ettertid ikke kreves erstatning for skader eller ulemper som følge av at balkongen blir liggende nærmere kommunal veg enn forutsatt i eksisterende reguleringsplan for området.

Arbeidet må være påbegynt innen 3 år fra dispensasjon er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.

Begrunnelse:

Planutvalget vurderer at søker har et legitimt behov for å etablere en balkong på sørsiden (solsiden) av egen bolig. Pga. tomtas beskaffenhet og eksisterende bebyggelse vil det være svært vanskelig/utfordrende å bygge balkong i en annen retning enn ned mot vegen. Flere andre hus i området har også balkonger som ligger nærmere kommunal veg en forutsatt i plan. Tiltaket vil i liten grad berøre andre interesser. Planutvalget vurderer skjønnsmessig at saken totalt sett har større fordeler enn ulemper.

Forslag - Avslag.

Planutvalget avslår med hjemmel i pbl. §19-2 den omsøkte dispensasjonssøknad om utvidelse av bebyggelse som medfører at balkong oppføres 4,5 meter fra vegmidte eller med en minsteavstand til vegkant/vegskulder på 2,0 meter.

Begrunnelse:

Planutvalget er i denne saken av den oppfatning at balkong kan bygges på annen måte uten at en behøver å bygge nærmere vegmidte enn dagens bebyggelse som står ca. 7,5 meter fra vegmidte.

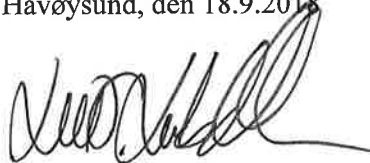
En innvilgelse av søknaden vil være med på å uthule bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan og kunne skape ytterligere presedens for fremtidige byggesaker. Planutvalget vurderer skjønnsmessig at saken totalt sett har større ulemper enn fordeler.

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

Vedlegg:

Tegninger

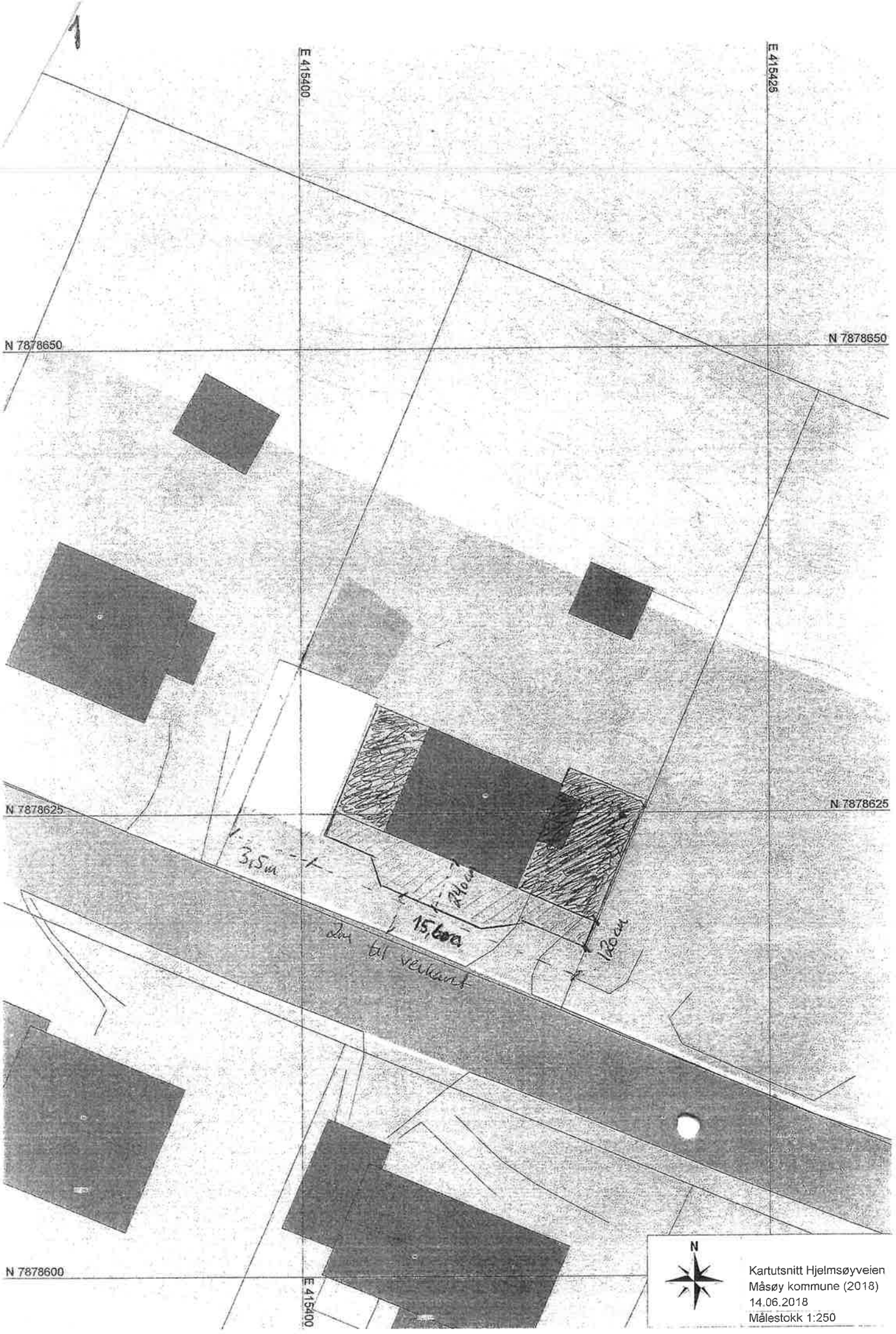
Havøysund, den 18.9.2018



Lill Torbjørg Leirbakken
Rådmann



Stein Kristiansen
Avdelingsingeniør

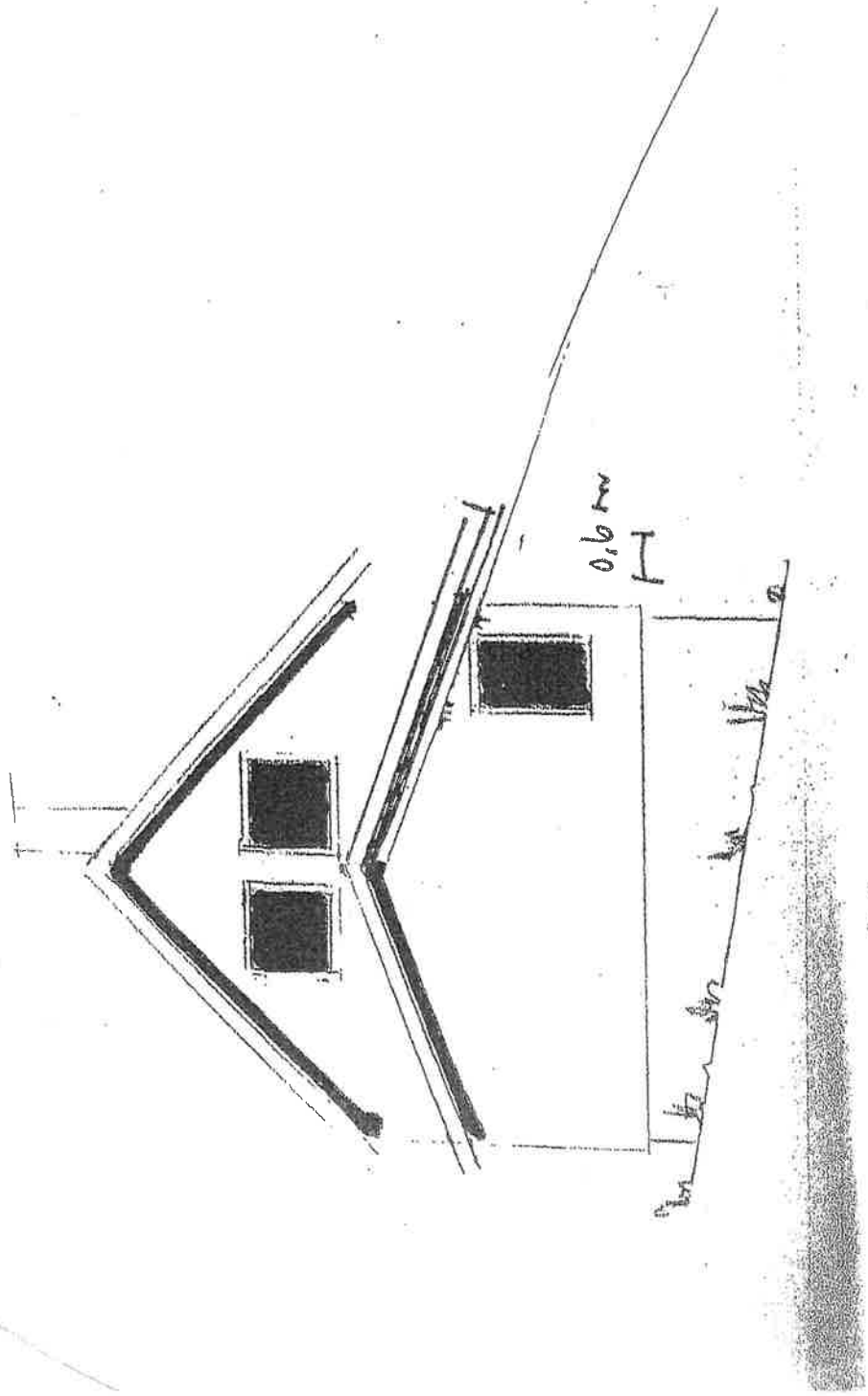


Kartutsnitt Hjelmsøyveien
Måsøy kommune (2018)
14.06.2018
Målestokk 1:250

N 7878600

E 415400

E3



West.

