

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN OG TEK10

Saksbehandler: Kristin Rønnestad
 Arkivsaksnr.: 16/925

Arkiv:

Saksnr.: Utvalg
 6/17 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 07.02.2017

Forslag til vedtak:

**Steigen kommune gir dispensasjon fra bestemmelser om krav til reguleringsplan og TEK10 §8.2 og §12 krav om universell utforming og romhøyde.
 Det vises til saksfremlegg for videre begrunnelse.**

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon krav til reguleringsplan og fra TEK 10 ved bruksendring.

Tiltakshaver: John Magne Birkeland, Grøtøya 11, 8283 Leinesfjord

Ansvarlig søker: Norconsult AS v/ Ronny Myhre, Sjøgata 74, 8200 Fauske

Eiendom: Gnr 31 bnr 9

Planstatus: Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål (BFR/BFT2_2)

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 Kap. 19
 Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b
 Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 22.06.2016
 Kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.16

Bakgrunn:

Tiltakshaver ønsker å starte et overnattings- og serveringssted, Villa Haugen på Grøtøya. Det søkes om to dispensasjoner:

1. I bestemmelse §1.2 i kommuneplanens arealdel 2016-2028 er det krav om at det ikke kan gis byggetillatelse etter PLB §20-1 uten at det foreligger en reguleringsplan for området. Det søkes en bruksendring av Villa Haugen på gnr 31, bnr 9, og derfor en dispensasjon fra denne bestemmelsen. Bruksendringen er fra bygningskode 111 (bolig) til 519 (Annen hotellbygning, definert som «Overnattings- og serveringsvirksomhet»).
2. Det søkes dispensasjon fra TEK10 §8.2 som krever at uteareal er universelt uformet. Det søkes også om dispensasjon fra kapittel 12 «Planløsninger og bygningsdeler i byggverk», generelt alle krav for universell utforming samt romhøyde i kjeller.

Vurdering:Dispensasjon fra krav om reguleringsplan

Det er avklart i kommuneplanens arealdel at denne delen av Grøtøya som Villa Haugen befinner seg på er avsatt til fritids- og turistformål. På naboøyene er det tilsvarende virksomheter som er etablert som næringseiendommer med fokus på overnatting og opplevelser for tilreisende. Målgruppen som Villa Haugen henvender seg til er gruppereiser som er ute etter en opplevelse og ikke tilfeldig forbipasserende. Slikt sett mener ansvarlig søker at det ikke vil bli en veldig stor økning i persontrafikken over øyen over året.

Bakgrunnen til krav om reguleringsplan er å bevare det spesielle kulturmiljøet på Grøtøya. Bruksendringen har små endringer på eksteriøret og det introduseres ikke nye bygningsmasser. Boligen har i dag 5 soverom, noe som også vil være tilfellet etter bruksendring. Kommunen kan ikke se at bruksendringen har innvirkning på kulturmiljøet på Grøtøya.

Man har også startet en reguleringsprosess av hele eiendommen hvor andre tiltak på eiendommen vil bli vurdert.

Dispensasjon fra TEK10 er ofte nødvendig i eksisterende bygg da det kan blir kostbart å møte dagens krav, for eksempel ved å heve takhøyden på eksisterende kjeller eller gjøre bygget tilgjengelig for rullestolbrukere/bevegelseshemmede. En dispensasjon fra TEK10 må ikke gå utover helse og sikkerhet.

Plan- og bygningsloven §31-2 fjerde ledd sier at
«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.»

Kommunen ser ikke at dispensasjon fra TEK10 går ut over sikkerhet og helse. De tekniske kravene det er søkt dispensasjon fra er ikke mulige å oppfylle uten forholdsmessige kostnader.

Det vil bli stilt vilkår i selve byggesaken (bruksendringstillatelsen) som ivaretar helse og sikkerhet. Krav fra Mattilsynet og Arbeidstilsynet vil også adresseres i selve bruksendringsvedtaket.

Naboforhold:

Nabovarsel til aktuelle naboer og gjenboere ble sendt med rekommandert sending 10.01.17. Det foreligger to naboinnsigelser:

1. Fra Trond Lohne, delvis hjemmelshaver gnr/bnr 31/2.
 Lohne nevner tiltak på gnr/bnr 31/8 som har fått pålegg om stans av kommunen. Han skriver også at han «motsetter med bruksendring som omsøkt» og at «eventuell bruksendring må utstå inntil det foreligger reguleringsplan for området».
2. Fra Marit Skjerbredalen, hjemmelshaver gnr/bnr 31/3.
 Skjerbredalen påpeker flere punkter, blant annet separate tiltak i strandsonen (gnr/bnr 31/8), en bro mellom Naustholmen og Grøtøya, krav til større vanntilførsel og adkomst til øya.

Svar på Nabovarselet:

Ansvarlig søker Ronny Myhre svarer på Naboklagene i et brev til kommunen datert 02.02.17. Han ser ikke grunnlag for å ikke kunne behandle dispensasjonssøknaden slik den foreligger. Det er også poengtert at flere av merknadene fra Lohne ikke kan kommenteres da de ikke er begrunnet. Angående adkomst er dette noe som kan foregå over gnr/bnr 31/8 som også eies av tiltakshaver John Magne Birkeland. Angående forbruk av vann skriver Myhre at dette er privatrettslig og holdes utenfor denne saken. Tiltakene som ble ulovlig oppført i strandsonen følges opp i en annen sak og vil også adresseres i utviklingen av reguleringsplanen.

Kommunen ser ikke at det kommer frem argumenter som er relevante for selve bruksendringen av Villa Haugen. Merknader som angår naust/sauna/terrasse ved sjø vil være relevante i søknad som omhandler nettopp de tiltakene. Denne søknad angår kun selve «Villa Haugen».

Hva angår Lohnes bekymring om at nabovarselet ikke innfrir krav er samtlige nabovarsler sendt rekommandert (med sporing) 10.01.17. Kvittering for nabovarsel er sendt til kommunen og sporingsnummer er kontrollert av saksbehandler. Det er heller ikke relevant om tiltaket blir bruksendret fra fritidsbolig eller bolig, hva som er relevant er hva bygget blir bruksendret til. Lohne påpeker også at punkt 2 er utelatt, kommunen finner ikke at dette bærer riktighet utfra kopi saksbehandler har mottatt fra ansvarlig søker. Kommunen ser ikke at eventuell mangel på dato eller signatur gjør nabovarselet uforståelig for mottaker da 2 naboer har svart på nabovarselet.

De fullstendige nabomerknadene og svar på nabomerknader er tilgjengelig på saksnummer 16/925.

Høring:

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommune. Nordland Fylkeskommune skriver i brev datert 02.02.17 at de ikke har merknader til dispensasjonssøknadene. Fylkesmannen i Nordlands saksbehandler, Hanne K. Hansen bekrefter på telefon 03.02.17 at de ikke har merknader til dispensasjonssøknadene.