



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Kari og Jan Hoff
Stokkanhaugen 107
7048 TRONDHEIM

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: MAIPED 2006/8174
Eiendom: 232/88/0/0

Dato: 16.08.2013
Saksnr: 630/13

Kari og Jan Hoff - Søknad om deling av eiendommen 1719/232/88 – Feste 35 – Sagtun - Avslag

Vi viser til Deres søknad om deling av grunneiendom mottatt her den 13.03.2013.

Det søkes om deling av grunneiendommen 1719/232/88.

SAKSOPPLYSNINGER:

Den 28.03.2007 ble det gitt tillatelse til oppføring av ny hytte på eiendommen 1719/232/88 på følgende vilkår:

- Bygget skal oppføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldene forskrifter og vedtekter.
- Eksisterende hytte rives slik at maks. 15m² står igjen som uthus/ annek.

Den eldre hytten på eiendommen er per dags dato ikke revet. Vilklårene gitt i byggetillatelsen 28.03.2007 er dermed ikke oppfylt og det søkes nå om fradeling av grunneiendommen.

PLANSTATUS:

Den omsøkte tomten omfattes av reguleringsplanen Sagtun, Levanger kommune. Plan id 1983016.

Omsøkte eiendom har tomte nr. 35 i reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan viser regulerte tomtegrenser og eiendommen som søkes delt, følger ikke disse tomtegrensene. Eiendommen er regulert som en fritidseiendom og skal i følge plan bestå av kun en hytte. Deling av hytteeiendommen blir å anse som en ny hytteenhet. Hytta som nå søkes fradelt er den opprinnelige hytta på eiendommen. Fradeling av eiendommen er i strid med plan og det søkes dermed om dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan.

VURDERING AV DISPENSASJON:

I henhold til pbl. § 19-2 første ledd, har kommunen ”adgang til å gi varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov”. Utgangspunktet er således at kommunen kan gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at ”hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) [ikke] blir vesentlig tilsidesatt” og videre at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er ”klart større enn ulempene”, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Andre myndigheter.

Saken ble sendt på høring til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Innherred samkommune v/Landbruk.

Innherred samkommune v/landbruk.

Innherred samkommune v/landbruksavdelingen behandlet søknaden etter jordloven. «Med hjemmel i Jordlovens § 12, Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 og M-6/2003 og Innherred samkommune sitt delegasjonsreglement gis med dette Jan Hoff samtykke deling av hytteeiendom gnr. 232, bnr. 88 i Levanger kommune slik det er søkt om.»

Nord-Trøndelag fylkeskommune

«Nord-Trøndelag fylkeskommune har behandlet saken som plan-, friluftsliv- og kulturminnemyndighet. I forhold til plan- og friluftslivsforhold hadde de ingen merknader til saken fra regionalt hold. Videre fant de at tiltaket ikke er i konflikt med kulturminnelovens § 3, men minnet om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8-2.»

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Saken er forelagt fylkesmannens fagavdelinger som etter dette har følgende merknader:

Landbruksavdelingen.

«Landbruksavdelingen har ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen merknader til søknaden.»

Miljøvernavdelingen.

«Fradelingen medfører en fortetting med en ny fritidsbolig i et fra før relativt tett bebygd felt. Det er lokalisert flere fritidsboliger nærmere strandlinja enn aktuelle fritidsbolig. Ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser har vi ingen merknader til fradelingen.»

Ingen av høringsmyndighetene har ut fra hensynet til regionale og nasjonale interesser noen merknader til fradelingen.

Som hovedargument i dispensasjonssøknaden anfører tiltakshaver følgende:

«Hovedargumentet for fradelingen er å ta vare på en bestående hytte på eiendommen. Eiendommen ligger i et hyttefelt og deler av eiendommen ligger innenfor 100m beltet. Søknaden innebærer således en dispensasjon fra plan og bygningslovens § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag... Annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplanen for hytteområdet, og hjemler dermed dispensasjon.»

Hovedregelen er at byggegrensen til sjø er 100 meter, jfr. plan- og bygningslovens § 1-8. I reguleringsplanen Sagtun er de regulerte områder på plankartet vist med reguleringsgrense, jfr. reguleringsplan Sagtun § 1. Annen byggegrense er altså fastsatt i reguleringsplanen. Ut fra kommunens vurdering er det sentrale vurderingsmomentet i denne saken dispensasjonen fra delingsforbudet i reguleringsplanen og hvilke konsekvenser en fradeling gir, ikke dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.

De senere år er det godkjent flere hytter innenfor reguleringsplan Sagtun. Disse hyttene er godkjent i henhold til gjeldene reguleringsplan og det er ikke tidligere gitt dispensasjon for fradeling i dette området. Dette medfører at hensynet til plan vil stå sterkt i denne saken.

Vurderingsmomenter for kommunen vil da være om fordelene ved å gi dispensasjon til deling av eiendommen er klart større enn ulempene, samt om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jfr. pbl. § 19-2.

Den videre vurderingen vil bli delt opp i to. Først vil det bli foretatt en avveining mellom fordeler og ulemper og til sist en vurdering om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Faktum i denne saken er at byggetillatelsen datert 28.03.2007 ble gitt under den forutsetning at den eksisterende hyttens bebygde areal skulle reduseres til 15 kvm og benyttes som anneks/uthus. Dette er ikke blitt gjort og det søkes nå om dispensasjon for å dele eiendommen og beholde både den eksisterende hytten samt den nye hytten. En av tiltakshavers begrunnelser for å fradele eiendommen og beholde begge hyttene er at familien har to sønner som begge er etablerte med familie. De er bosatt i henholdsvis Oslo og London og sønnene tilbringer hver sommer i Åsenfjorden/Levanger. Tiltakshaver opplyser at det vil være lettere å ta i mot sønnene med familie dersom eiendommen fradeles og begge hyttene får stå. Den nye hyttens bebygde areal (BYA) er 96,9 kvm, i tillegg til 15 kvm anneks/uthus. Samlet bebygd areal for hytten og anneks/uthuset vil bli 111,9 kvm. På generelt grunnlag mener kommunen at 111,9 kvm er tilstrekkelig areal for en hytte. Kommunen kan ikke ta hensyn til familiers sammensetning med tanke på antall familiemedlemmer og at alle skal være på hytten samtidig.

Videre anfører tiltakshaver at *«et sterkt argument for å godkjenne fradelingen er å unngå den ressursløsning det oppleves som å rive en eksisterende hytte som viser seg å være i vesentlig bedre stand enn først antatt i forbindelse med overtakelsen av eiendommen i 2007.»* I den anledning vil kommunen bemerke at det er tiltakshavers eget ansvar å undersøke den gamle hyttens tilstand. En forutsetning for at byggetillatelsen for den nye hytten ble godkjent var at den eksisterende hytten skulle rives slik maks 15 kvm sto igjen. Denne forutsetningen var tiltakshaver klar over da han satte i gang med byggingen av den nye hytten. At tiltakshaver i ettertid mener at det er ressursløsning å rive den gamle hytten kan således ikke tillegges særlig vekt i denne saken.

Videre anfører tiltakshaver at *«det er etablert et felles opplegg for vann og avløp på Sagtun som gjør at en fortetting med en allerede eksisterende hytte ikke vil belaste miljøet ytterligere, og gjør at en fortetting synes fornuftig, heller enn å båndlegge nye områder ved sjøen.»* Ut fra kommunens estetiske vurderinger er det ikke ønskelig med flere store bygg på relativ små hyttetomter. Ved en eventuell fradeling vil hyttetomten bli ca. 280 kvm. Ut fra kommunens vurderinger vil hyttetomten virke overbebygd og arealdisponeringen vil ikke bli godt utnyttet. Etter kommunens vurdering vil tomten med tanke på utomhus areal bli svært liten.

Til sist vil det forvaltningsmessige forbudet mot myndighetsmisbruk og usaklig forskjellsbehandling tenkes å få betydning i denne saken. Kommunen kan ikke forskjellsbehandle saker hvor de relevante forhold er like og det ikke har skjedd endringer i rettsstillingen eller en generell endring av praksis. Det er ikke tidligere gitt dispensasjon for fradeling av hyttetomter som omfattes av reguleringsplanen Sagtun, og på bakgrunn av dette bør man bør være restriktiv med å dispensere. Dette taler mot å gi dispensasjon i denne saken.

Kommunen har kommet frem til at ulempene ved en fradeling er klart større enn fordelene og at dispensasjon av den grunn ikke kan gis.

Videre vil det bli en vurdering om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon blir gitt.

Som hovedregel skal det i henhold til lovens forarbeider (Ot. prp. nr. 32) ikke gis dispensasjon fra gjeldene reguleringsplaner av hensyn til deres informasjons- og beslutningsgrunnlag. Reguleringsplanen er blitt til gjennom en lang og omfattende prosess, og det skal ikke være kurant å fravike bestemmelsene. En liberal holdning til dispensasjoner i stedet for å ajourføre gjeldene planer vil føre til en uthuling av gjeldene reguleringsplan. Å godkjenne fradeling av denne grunneiendommen kan medføre at vedtaket danner et mønster for senere avgjørelser, hvilket betyr at man i praksis går bort fra gjeldene reguleringsplan. På bakgrunn av dette bør kommunen være restriktiv med å dispensere.

Reguleringsplanen er kommunens styringsverktøy for å sikre en helhetlig områdeutbygging. Dersom man åpner for dispensasjon for fradeling av eiendommen vil ikke reguleringsplanen bli det styringsverktøyet som den var ment som. Det aktuelle området er per dags dato allerede tettbygd og en dispensasjon vil kunne gjøre området uoversiktlig. De overnevnte faktum taler mot at dispensasjon gis i denne saken.

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet frem til at en dispensasjon i denne saken vil uthule reguleringsplanen som styringsverktøy og hensynet til reguleringsbestemmelsen om antall hytteenheter vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Opprettelse av nye hytteenheter, utover det som reguleringsplanen tillater, bør prøves som forslag til en reguleringsendring, ikke som dispensasjon. Å dispensere i enkelt saker vil som tidligere nevnt uthule den gjeldende reguleringsplanen, og svekke dens verdi som informasjon- og beslutningsgrunnlag.

KONKLUSJON:

På bakgrunn av en samlet helhetsvurdering har kommunen kommet frem til at ulempene er klart større enn fordelene, samt at hensyn bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken, jfr. pbl. § 19-2.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen Sagtun og plan og bygningslovens § 1-8. Begrunnelse og vurdering er gitt overfor.

Merknader/orientering:

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jfr. Plan- og bygningslovens § 33-1

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, jfr. forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
jurist/byggesak

