



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

AZ GARTNER AS
Lein
7633 FROSTA

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: TONTYH 2016/4183
Eiendom: 244/86/0/0

Dato: 30.11.2017
Saksnr: 994/17

Delvis godkjent - Søknad om endring av tillatelse for oppføring av fritidsbolig og søknad om dispensasjon fra byggegrense - 1719/244/86 Inger Johanne Hovdal og Knut Arne Hovdal

Vi viser til søknad om endring av tillatelse, mottatt her den 03.06.2017, ettersendt søknad om dispensasjon mottatt her den 16.08.2017, reviderte tegninger mottatt her den 24.08.2017 og perspektivtegninger mottatt her den 28.08.2017 og til slutt ytterligere tegning mottatt her den 20.11.2017.

Tiltaket:

Søknaden gjelder endring av gitt tillatelse. Endringene går ut på følgende:

- Omsøkt carport ønskes endret til bod med teknisk rom. Bebygd areal (BYA) for bygningen er uforandret, 15 m².
- Det ønskes oppført støttemurer i hagen, ved annekset. Støttemur mot vest vil gå helt i bakkant av annekset og bidra til å danne et innhuk i terrenget, som gir rom for en uteoppholdsplass på siden av annekset. Avstand fra muren til nabogrense er 75 cm. Denne muren ligger delvis utenfor byggegrense.
- Det ønskes også oppført en støttemur på andre siden av annekset, mot øst. Her ønskes det også etablert en betongtrapp ned til området utenfor annekset. Avstand fra mur til nabogrense er på 1,1 meter. Også denne muren ligger delvis utenfor byggegrense.
- Endringssøknaden gjelder også ett vindu i annekset, der det ønskes innsatt ett vindu mot vest. Dette ønskes på grunn av at det muliggjør et separat soverom inne i annekset, kontra ett stort rom som annekset ble omsøkt ved i rammesøknad av 07.06.2016. Det er i endringssøknaden vedlagt plantegning av annekset, som viser at annekset skal inneholde soverom, stue, bad og kjøkken.

Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

Det foreligger naboerklæring fra 244/1, hjemmelshaver Bjørn Broholm, der det tillates at tiltakshaver kan plassere støttemur nærmere enn 4 meter fra hans eiendom.

Planstatus:

Postadresse:
Postboks 130
7601 Levanger
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Tone Tyholt
tone.tyholt@innherred-samkommune.no
Tlf. 474 75523

Organisasjon:
Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Web: <http://www.innherred-samkommune.no>

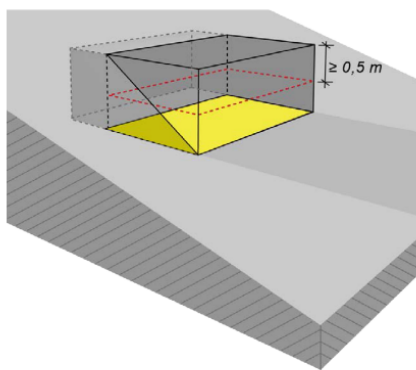
Eiendommen omfattes av detaljregulering Djupvika Hyttefelt med planid L2010009. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. I reguleringsplanen er det angitt en byggegrense for eiendommen. Omsøkt støttemur er tenkt plassert delvis utenfor byggegrense, og det er søkt om dispensasjon fra dette.

I bestemmelsenes § 4.1 er det for hyttetomt D-15 gitt at det er tillatt med maksimalt samlet bebygd areal (BYA) for uthus/anneks på 30 m².

I rammetillatelse av 29.08.2016 ble det gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig på 86 m² BYA, carport på 15 m² BYA og anneks delvis under bakken på 15 m² BYA.

Bebygd areal (BYA) på eiendommen:

I rammetillatelse av 29.08.2016 ble det gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig på 86 m² BYA, carport på 15 m² BYA og anneks delvis under bakken på 15 m² BYA.



Figur 2-9 c) Den del av byggverket som ligger høyere eller lik 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt byggverket skal medregnes i bebygd areal.

Bebygd areal (BYA) er utregnet med bakgrunn i TEK10 og NS 3940, der det i veileder H-2300 «Grad av utnytting» utgitt av Kommunal og Moderniseringsdepartementet, er gitt at følgende medregnes i bebygd areal: «konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen skal medregnes i bebygd areal (BYA). Det er kun den del av konstruksjonen som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå som medregnes.» Til venstre er det et eksempel på utregning av bebygd areal for konstruksjon/bygning som ligger delvis

under terreng. Rød stiplet linje skal illustrere planert terrengs gjennomsnittsnivå, og det er merket med gult de deler av bygningen som medregnes i bebygd areal.

Basert på vedlagte tegninger, ble det i tillatelsen av 29.08.2016 lagt til grunn at bebygd areal for anneks var 15 m², på bakgrunn av beregningsmåten i «Grad av utnytting» og at anneks delvis var under terrenget.

Med anneksets utforming som omsøkt her, vil bebygd areal bli større enn opprinnelig omsøkt, på grunn av at anneks et ikke er nedfelt i terrenget, men har full høyde mot vest. Dessuten vil anneks et slik som omsøkt ikke oppfylle krav til å være delvis under bakken, da det fremstår mer som en frittliggende bygning enn en bygning som ligger delvis under bakken og inn i terrenget.

DISPENSASJONSSØKNAD

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan. Byggegrensen følger tomtas utforming, med fire meter byggegrense rundt hele tomte. Støttemurer er omsøkt henholdsvis 0,75 og 1,1 meter fra grensa.

Som begrunnelse for sin dispensasjonssøknad anfører tiltakshaver følgende:

«Oppsetting (ca 50 cm som synes over terrenget) nærmere enn 2 meter fra nabo/grunneier. Grunne til at muren skal vises over terrenget, er fordi vi ønsker å bruke muren som nedre del av et rekkverket (praktisk og finest rent estetisk i landskapet)

Muren vil være med på å holde massene på plass (delvis blå-leire)

Ulempe: Ingen verken for grunneiere (som ved flere underskrifter har godkjent tiltaket) eller tiltakshaver.

Fordel:

- 1. holder massene på plass, hindre utglidning av disse*
- 2. gir bedre estetikk*
- 3. gir bedre utnyttelse av uteområde for tiltakshaver.»*

Kommunens vurdering:

I henhold til pbl. § 19-2, første ledd, kan kommunen gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) (ikke) blir vesentlig tilsidesatt» og at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2, annet ledd. Begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2, andre ledd, tilsier at terskelen for dispensasjon skal være høy, noe som bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242-243. Planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og dispensasjoner bør som hovedregel unngås.

Dagens ordlyd i pbl. § 19-2 ble vedtatt med sikte på en innstramming av dispensasjonsadgangen. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. På den annen side understrekes det imidlertid i forarbeidene at man ved anvendelsen av litt eldre planer må se hen til en hensiktsmessig samfunnsutvikling. Reelle hensyn tilsier også at man tolker disse planene med et visst skjønn, av hensyn til den samfunnsmessige utviklingen av gjeldende regelverk.

Kommunen vil også innledningsvis bemerke at ingen har krav på dispensasjon. Dette følger av ordlyden i § 19-2 der kommunen «kan» gi dispensasjon. I uttrykket «kan» ligger det at kommunen innenfor rammene av det frie skjønnet kan bestemme om dispensasjon skal innvilges, og at ingen har krav på dispensasjon.

Det første spørsmålet blir om hensynet bak bestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt» som følge av dispensasjonen.

Det må antas at hovedhensynet bak regulert byggegrense er å styre bygninger og andre byggetiltaks beliggenhet på tomte. Ved å angi en byggegrense, kan man gjennom reguleringsplan nærmere angi hvor tiltak skal plasseres i avstand fra f.eks. ledninger, annen bebyggelse, landbruksdrift, og også tiltaks avstand til sjø, og hensynet til allmennheten. En byggegrense på en eiendom, skal fremstå som et forbud mot å bebygge arealet utenfor byggegrensen og frem til eiendomsgrensen, i dette tilfellet.

I reguleringsplanen er det inntatt byggegrense på omlag 4 meter rundt hele eiendommen, og man må i dette tilfellet anta at hensynet bak byggegrensen er å sikre en forsvarlig og gjennomført plassering av samtlige byggetiltak på eiendommen. Byggegrensen er også med på å gi en samlet plassering på eiendommen, noe som ofte er meget ønskelig i strandsonen. Det er nærliggende å tro at hensynene også gjelder for konstruksjoner som støttemurer, jf. pbl. § 30-4 om at bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven gjelder så langt de passer, også for konstruksjoner, slik som i dette tilfellet.

Deler av støttemurene er omsøkt utenfor byggegrense, og dette mener kommunen fører med seg flere uheldige ringvirkninger. Støttemur mot vest muliggjør et større uteoppholdsområde utenfor annekset, enn hvordan annekset opprinnelig ble omsøkt, med naturlig terreng omkring annekset, jf. søknad av 07.06.2016. Fremfor å være et anneks nedfelt i terrenget, vil nå annekset med støttemurer på sidene, fremstå mer som en frittliggende bygning enn en bygning som delvis er under bakken.

Tiltakshaver anfører at støttemurene gir en bedre utnyttelse av uteområdet. Etter kommunens vurdering er det helt klart at støttemurene danner et større uteområde i tilknytning til annekset, som igjen gir utslag i en bedre utnyttelse av uteområdet. Imidlertid er kommunen av den oppfatning at det er mulig med et fullverdig uteområde utenfor annekset også uten støttemurene.

Tiltakshaver anfører at støttemurene vil vises med omlag 50 cm over terrenget, og at de ønsker å benytte øvre del av muren som en del av rekkverket. Tiltakshaver mener dette er praktisk og finest rent estetisk sett i landskapet.

Kommunen er ikke uenig i at det kan være praktisk å benytte øvre del av muren som en del av rekkverket, samt at muren ikke er veldig iøyenfallende fra uteområdet ved hytta, da den vises med omlag 50 cm over terrenget.

Kommunen er imidlertid av den oppfatning at muren er godt synlig fra flere sider, blant annet fra sjøsiden, da den er omtrent like høy som annekset, og er flere meter lang på begge sider av annekset. Støttemurene fremstår som relativt massive i et hytteområde. Kommunen mener dette er lite heldig, da man i sjønære hytteområder, spesielt i 100-metersbeltet slik som denne eiendommen, ønsker å ha en restriktiv holdning til andre byggverk i strandsonen enn det som er tillatt gjennom reguleringsplan. Dette sammenfaller også med statlige planretningslinjer for strandsonen (SPR). Dette er forhold som taler imot at det bør gis dispensasjon.

Tiltakshaver anfører også at støttemurene gir bedre estetikk på eiendommen. Kommunen ønsker som nevnt ovenfor å ha en restriktiv holdning til andre byggverk i strandsonen enn det som er tillatt gjennom reguleringsplan.

Det er også et moment at på grunn av den endrede terrengutformingen rundt annekset, med støttemurer, fremstår annekset med et større bebygd areal enn opprinnelig omsøkt. Løsning som er omsøkt i denne omgang, med støttemurer ved annekset i stedet for naturlig tilpasning i terrenget, gjør at bygningen får et bebygd areal på 30 m². Dette vil igjen medføre at totalt bebygd areal for uthus/anneks på eiendommen overstiges, på grunn av at bod for teknisk rom også medregnes med sine 15 m². Totalt bebygd areal for uthus/anneks vil bli på 45 m², som etter vår vurdering er en stor overskridelse.

Hensyn bak byggegrensen synes i dette tilfellet å bli vesentlig tilsidesatt hvis det innvilges dispensasjon, fordi hensynet bak byggegrensen er å styre byggverks plassering på eiendommen, og gi en samlet plassering av byggverk på eiendommen. Kommunen mener oppføring av støttemurer setter dette hensynet til side, da det bidrar til en mer spredning av byggverk på eiendommen. Det er også et moment at kommunen ønsker å ha en streng holdning til andre byggverk enn det som er tillatt gjennom reguleringsplanen, i 100-metersbeltet langs sjøen.

På bakgrunn av en helhetsvurdering har kommunen kommet frem til at hensyn bak bestemmelsen om byggegrense vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon. Vilkårene for dispensasjon er dermed ikke oppfylt, og søknaden avslås på dette grunnlag.

Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er kumulative, dvs. at begge vilkår må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. Kommunen vil likevel vurdere lovens andre vilkår, om fordelene er større enn ulempene, for å belyse saken på en tilstrekkelig god måte.

Det neste spørsmålet blir om fordelene ved dispensasjonen er større enn ulempene.

Ulempen med å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at det vil kunne medføre presedensvirkning for lignende tiltak innenfor samme planområde. Dette tilsier at kommunen bør benytte dispensasjonsadgangen med forsiktighet.

Gjennom en eventuell dispensasjon fra byggegrensen i reguleringsplanen, vil kommunen tillate større areal på uthus/anneks enn hva reguleringsplanen tillater. Dette vil kunne danne et mønster for senere avgjørelser innenfor planområdet, og vi mener at dette er en uheldig utvikling. Det vektlegges at det finnes et stort antall hytter innenfor planområdet, og det er også lagt til rette for mange nye hyttetomter i dette området. Selv om en dispensasjon isolert sett kan fremstå som uproblematisk, må kommunen vurdere søknaden opp mot planområdet for øvrig. Kommunen har på bakgrunn av dette en restriktiv praksis innenfor planområdet.

Åsenfjord er et område der arealene er under stort press hva gjelder utbygging. I Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR), som kommunene er forpliktet til å følge, skal man ha en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. Dette må antas å også gjelde konstruksjoner og anlegg i tilknytning til hytteeiendommen, slik som f.eks. støttemurer, men også flytebrygger, kaianlegg og brygger for å nevne andre eksempler. I tillegg er reguleringsplanen av nyere dato, og en dispensasjon vil som nevnt ovenfor kunne medføre at planen som verktøy blir svekket, og det vil kunne danne et mønster for senere avgjørelser, og dette er en ulempe som etter kommunens vurdering må veie svært tungt.

Fordelen for tiltakshaverne vil være at de får lettere adkomst til annekset via betongtrapp i stedet for trapp nedfelt i terrenget, og også større opparbeidet uteområde utenfor annekset.

Støttemurene muliggjør også et separat soverom i anneks, ved innsetting av et ekstra vindu i vegg mot vest.

Andre ulemper med å gi dispensasjon vil være at oppføring av støttemurer medfører at annekset får et større bebygd areal, og dermed overstiger maksimalt tillatt areal for uthus/anneks på eiendommen. Dette er etter kommunens syn en ulempe som veier tungt.

Kommunen er også av den oppfatning at det ikke nødvendigvis er behov for et adskilt soverom i et anneks. Annekset er like tjenlig selv om det ikke har et adskilt soverom, da kommunens oppfatning av et anneks, er at det ikke er nødvendig med alle hovedfunksjoner som bad, kjøkken, stue og soverom.

Etter en helhetsvurdering har kommunen kommet frem til at fordelene med å gi dispensasjon ikke er større enn ulempene.

Som ovennevnte viser, har kommunen vurdert at en innvilgelse av dispensasjon i dette tilfellet vil tilsidesette hensynet bak reguleringsplanen. Søknad om dispensasjon avslås på dette grunnlag.

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl. § 19-2 **avslås** søknad om dispensasjon fra byggegrense for oppføring av støttemurer delvis utenfor byggegrensen.

Med hjemmel i pbl. § 20-3, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, **avslås** søknad om endring av tillatelse for oppføring av støttemurer samt betongtrapp og innsetting av et ekstra vindu i anneks.

Med hjemmel i pbl. § 20-4, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, **godkjennes** søknad om tillatelse til endring, der carport bruksendres til bod for teknisk rom.

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven, med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Merknader/orientering:

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmf. pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Med hilsen

Tone Tyholt
Jurist, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Knut Arne Hovdal

7633 Frosta