



Verdal kommune
Sakspapir

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Storholmen hyttefelt - nytt feste på eksisterende hytte - 1721/234/1/67 - klage på arealbegrensning i PUK sak 17/11

Saksbehandler: Hilde Røstad	Arkivref: 2010/7270 - /1721/234/1/67
E-post: hmr@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	24.05.2011	33/11

Rådmannens forslag til vedtak:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksfremlegget og i PUK sak 17/11 opprettholdes det vedtak som ble fattet av PUK i sak 17/11.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Uttalelse fra Statskog datert 13.8.2010
2. Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan mottatt 7.9.2010
3. Oversendelsesbrev til NTFK og Fylkesmannen datert 21.9.2010
4. Brev vedr. utsettelse av saksbehandling datert 4.10.2010
5. Nytt brev til NTFK og Fylkesmannen –trekking av søknaden datert 5.10.2010
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag mottatt 11.10.2010
7. Brev vedr ønske om at saksbehandlingen gjenopptas mottatt 3.11.2010
8. Brev til NTFK om at saksbehandlinga gjenopptas datert 8.11.2010
9. Uttalelse fra NTFK mottatt 11.11.2010
10. Brev vedr. manglende dokumenter (Borgen Lund) datert 24.11.2010
11. Brev vedr. manglende dokumenter (Stensli) datert 24.11.2010
12. Gjenpart av nabovarsel mottatt 3.3.2011
13. Situasjonsskart – planlagt utbygging
14. PUK Sak 17/11

- | | | |
|-----|--|------------------|
| 15. | Klage på vedtak i PUK sak 17/11 (Borgen Lund) | datert 31.3.2011 |
| 16. | Anmodning om sidestillelse (Stensli) | datert 12.4.2011 |
| 17. | Forslag til tegninger - utvidelse av hytte (Borgen Lund) | datert 27.4.2011 |

Saksopplysninger:

Gunnfrid Borgen Lund søkte den 6.9.2010 om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Storholmen hyttefelt for oppretting av nytt festenummer på eksisterende tomannshytte på Storholmen i Sandvika.

Hytta har i følge matrikkelen et bruksareal på 82m² i dag (begge enhetene).

Plan- og utviklingskomiteen fattet i sak 17/11 følgende vedtak:

”Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Storholmen hyttefelt pkt.2.1 for oppføring av nytt punktfeste på følgende vilkår:

- *Samlet bruksareal kan ikke overstige 70m² bruksareal pr. hytteenhet, dvs. 140m² bruksareal totalt.*

Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.”

I brev datert 28.3.2011 påklaget Gunnfrid Borgen Lund vedtaket. Klagen begrunnes med følgende:

”Saken gjelder hytte med 2 eiere fra 1963, som i 1989 ble bygd ”sammen” med en felles vegg, totalt 80m² (1 felles feste). Nå skal ny generasjon overta ene delen av hytta, (her omtalt som ”del 1”) og vi har derfor søkt dispensasjon fra reguleringsplanen, og fått tillatelse til et nytt feste.

Det har hele tiden, siden vi startet med saken i februar 2010 ligget i ”kortene” at hvis vi fikk 2 fester, ble det automatisk i 100m² på hver ”side”, slik som alle andre hytteeiere på Storholmen har. Saken har gått på om vi får et nytt feste, og til hvilken pris.

Vi ble derfor både overrasket og skuffet da det på møte i PUK 22/3 – 2011 ble gitt dispensasjon med vilkår, og vedtatt arealbegrensning på 70m² pr. hytte, med begrunnelse estetikk/ for samlet stort areal.

Etter at nytt feste blir opprettet, mener vi å kunne likestilles med resten av hytteeierne i området, altså fritt kunne disponere et areal på opptil 100m² pr. hytte.

Det spesielle med at denne hytta i 1986 ble ”bygd sammen” med en felles vegg (på grunn av 1 felles feste) kan ikke vi som ny generasjon ”straffes” for. Dette ble en gang gjort i 1986 og vi må forholde oss til det, selv om det ikke er noen ideell løsning (og

det får stor betydning for den praktiske løsningen på det planlagte tilbygget). Vi mener det blir mest riktig og rettferdig at vi får samme mulighet til areal som er vanlig praksis i hytteområdet. 70m² er mindre enn det areal som var tillatt i 1986. Vi ber om at begge hyttene må sees på som 2 selvstendige hytteenheter.

70m² hadde vært tilstrekkelig for ei hytte som står "alene", men på grunn av flere spesielle praktiske hensyn som følge av "sammenbygningen" i 1986 har vi, tross flere tegneforslag landet på 80m² (på del 1 Borgen/ Lund). For å få to adskilte uteplasser ønsker vi et utbygg mot vest (i front stue), som er nødvendig for å "skille" uteplassene. I tillegg ønsker vi et tilbygg mot nord for å få et ekstra soverom, wc, bod, gang og kjøkken. Vi har etter beste evne prøvd å tegne flere forslag, uten å kunne se hvordan vi kan få en praktisk god løsning på 70m² (med de hensyn som må tas). For å få til en del utbygging mot nord, kreves det en del sprenging, så dette arbeidet er ikke aktuelt å gjøre i 2 "etapper" (søke om mer areal senere).

Til informasjon er det bare fasade mot vest (framside mot veien) som er synlig, resten blir ganske "bortgjemt" i terrenget. Ved å "smale" inn på lengden (tilbygg mot nord), og heller trekke hytta bakover (krever mer sprenging) vil totalfasaden virke mindre (selv om arealet blir større enn tegningene som er levert kommunen). Utbygget mot vest vil "dele opp" hyttene, slik at fasaden virker mindre/ ikke så lang.

Håper og ber om forståelse for at dette er en "spesiell sak", der en del praktiske hensyn må tas for å få en best mulig løsning. Håper at hyttene (på tross av at de "henger sammen") kan ses på som 2 likeverdige hytter, på lik linje med alle andre hytter i området. Vår inderlige ønske er derfor at dere går for 3. mulighet for vedtak i denne saken: "Dispensasjon uten vilkår" (inntil 100m² bruksareal pr. enhet, alternativt 80m² pr. enhet)."

I brev datert 12.4.2011 anmoder Bjørn Stensli (eier av andre delen av hytta) om at hytteenhet 234/1/67 sidestilles dersom areal økes etter klagebehandlingen, og tildeles samme areal. Dette jfr. Vedtak i PUK 22/3-11: "Samlet areal kan ikke overstige 70m² bruksareal pr. hytteenhet, dvs. 140m² bruksareal totalt."

Vurdering:

I henhold til forvaltningslovens § 28 kan enkeltvedtak påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken.

Når klage på kommunens vedtak mottas må saken vurderes på nytt. Kommunen har plikt til å vurdere anførsler av betydning for vedtaket, som nye opplysninger eller påpeking av konkrete feil.

Tiltakshaver (Borgen Lund) begrunner sin klage med følgende:

1. De mener det hele tiden har ligget i kortene at hvis de får to fester så får de også 100m² hver.

2. *De mener det blir mest riktig og rettferdig at de får samme mulighet til å bygge samme areal som er vanlig praksis i hytteområdet. 70m² er mindre enn det areal som var tillatt i 1986.*
3. *Mener at "ny generasjon" ikke skal straffes for at enhetene er bygd sammen.*
4. *De har vanskeligheter med å finne en praktisk god løsning på 70m². De ønsker et utbygg mot vest (i front stue) for å skille uteplassene. I tillegg ønsker de et tilbygg mot nord for å få et ekstra soverom, wc, bod, gang og kjøkken.*
5. *Det er bare fasade mot vest (framside mot vegen) som er synlig, resten blir ganske bortgjemt i terrenget. Utbygget mot vest vil "dele opp" hyttene, slik at fasaden virker mindre/ ikke så lang.*
6. *De ønsker er at Plan- og utviklingskomiteen går for dispensasjon uten vilkår, alternativt 80m² pr. enhet.*

Vedr. pkt.1: Slik bestemmelsene til reguleringsplanen er formulert er det tillatt å bygge 100m² BRA pr. hytteenhet. Dette er imidlertid en dispensasjonssak. I henhold til PBL § 19-2 kan det settes vilkår for en dispensasjon.

Hvilke vilkår som kan oppstilles, er omtalt i forarbeidene til PBL § 7, jf Ot.prp. nr. 56 (1984-1985) s. 102:

"Det er ikke hvilke som helst vilkår som kan settes, disse må ligge innenfor rammene av de hensyn loven skal ivareta. Det må også være en naturlig sammenheng mellom dispensasjon og vilkår, for eksempel slik at vilkår så langt som mulig kompenserer for ulemper dispensasjon ellers kan medføre."

Vi anser de vilkårene som er satt til å ligge innenfor ovennevnte.

Vedr. pkt.2:

Vi forstår at tiltakshaver synes dette er rimelig, da begge partene vil betale de samme avgifter som hytteeierne ellers. Ulempen er imidlertid det estetiske, hytta kan bli inntil 200m².

Vedr. pkt.3:

Det var ganske vanlig på 1960-tallet at det var flere eiere på samme hytte. Det var heller ikke uvanlig å utvide hytta for å benytte hver sin del, som der her ble gjort i 1986.

Vedr. pkt. 4:

Tiltakshaver (Borgen Lund) har jobbet mye med tegningene, men har ikke funnet noen praktisk god løsning på 70m² med antall rom som ønskes. Dette er fordi de ønsker et utbygg mot sør for å kunne få til en skjerming mot nabo. Det er mange måter å foreta en rominndeling på. Ofte ser vi at tiltakshaverne "låser" seg til spesielle løsninger. Vi ser imidlertid at i de tilfellene tiltakshaverne engasjerer arkitekt, gjør dette at man får en bedre utnyttelse på færre kvadratmeter.

Vedr. pkt.5:

Det er foretatt befaring i området. Området er småkupert og godt bevokst med grantrær, så selv om det er tett utbygd virker det ikke slik, da hyttene ligger godt skjermet for hverandre. Det er riktig at det bare er fasade mot vest (fremside mot vegen) som er godt synlig. Denne fasaden er imidlertid godt synlig også fra felles parkeringsplass om vinteren.



Hytta sett fra felles parkeringsplass



Nærbilde av hytta med uthus

Vedr. pkt. 6:

Tiltakshaver ønsker å bygge 100m², alternativt 80m². Ved 80m² (160m² totalt) vil hytta bli omtrent dobbelt så stor som i dag.

Størrelse, utforming, tilpasning til terreng og fargebruk er alle momenter som er med på å avgjøre om en hytte har god estetikk eller ikke. Det viser seg at det er vanskeligere å få til gode estetiske løsninger med store hytter, derfor settes det arealbegrensninger i reguleringsplaner.

Vi har gjennomgått klagen fra Borgen Lund, og har vurdert om arealgrensen skal endres i forhold til det vedtak som ble gjort i sak 17/11. Vi kan ikke se det er noe vesentlig nytt i klagen som ikke var kjent da saken ble behandlet forrige gang og som gjør at vedtaket i sak 17/11 bør endres eller oppheves.

Dersom plan- og utviklingskomiteen vedtar å endre/ oppheve vedtaket i sak 17/11, og det blir truffet nytt vedtak, vil det være klageadgang på det nye vedtaket. Det vil imidlertid være både riktig og naturlig at hver enhet får bygge ut like mye.