



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur		

5053-025/020 - Hilde H. Karlgård - Hagestue, Rostadvegen 206

Rådmannens forslag til vedtak

Delvis innvilgelse på søknaden. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra bestemmelse om utnyttingsgrad.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra bestemmelse om takform.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon takform.pdf
- 2 Plan hytte og bod rev. 07.10.20
- 3 Søknad om dispensasjon.pdf
- 4 Fasade øst.pdf
- 5 Fasade sørøst.pdf
- 6 Fasade sør.pdf
- 7 Fasade vest.pdf
- 8 Fasade nord.pdf

Bakgrunn

Tiltakshaver, Hilde Hofstad Karlgård, søker om tillatelse til å oppføre «hagestue» som tilbygg til eksisterende hytte i Rostadvegen 206.

Omsøkte tiltak er i strid med bestemmelser i bebyggelsesplan på to områder

- Utnyttelsesgrad
- Takform

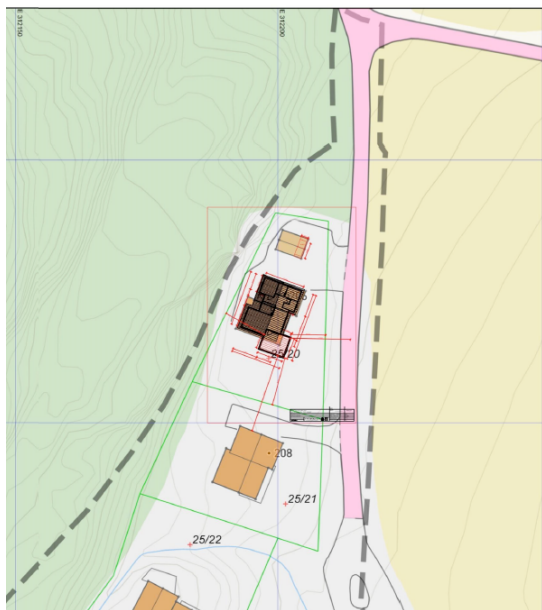
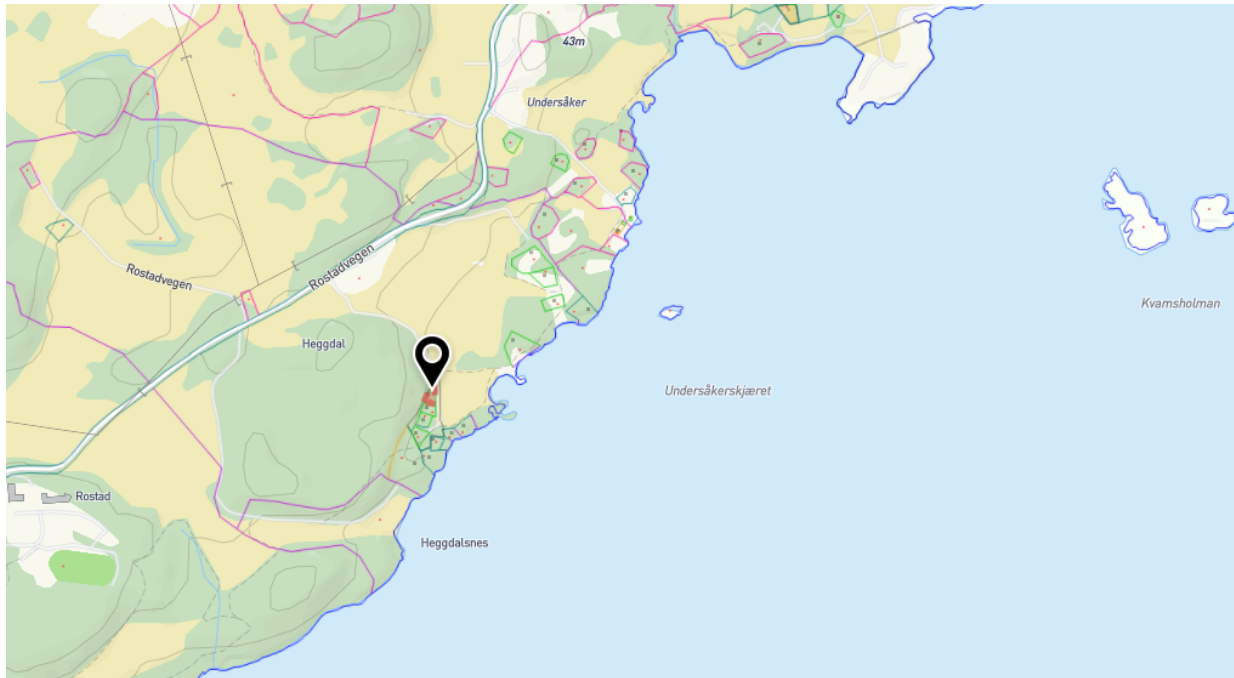
Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene på disse to punktene.

Planstatus

Eiendommen omfattes av «**Kommuneplanens arealdel 2014-2025**» (Plan-ID: 2013004) med formål «**Fritidsbebyggelse,**» og «**Bebyggelsesplan for hytteområde Heggdal**» (Plan-ID: 2002005) med formål «**Område for fritidsboliger.**»

Tiltaket er i tråd med formål i plan, men i strid med bestemmelsene i bebyggelsesplan på to områder. Det søkes om dispensasjon fra disse punktene.

Plassering er vist i kartutsnitt og situasjonsplan under



Saksopplysninger

Inderøy Kommune mottok den 11.09.2020 søknad om tillatelse til å oppføre «hagestue» som tilbygg til eksisterende hytte i Rostadvegen 206. Søknaden er fremmet av tiltakshaver Hilde Hofstad Karlgård, som søknad om tillatelse tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Søknaden ble supplert den 07.10.2020 og 08.10.2020, med henholdsvis revidert planløsning og supplerende dispensasjonssøknad.

Tilbygget planlegges som en reisverkskonstruksjon i en etasje med flatt tak, der vegger mot det fri i utstrakt grad vil utføres som glassfelt i form av skyve- og foldedører.

BYA for nytt tilbygg måles til 19,6 m² på tegning, BRA er oppgitt til 16,9 m².

Gesimshøyde er ikke oppgitt, men måles på tegning å være ca. 3,3 meter.

Søknaden følges av søknader om dispensasjon fra to forhold i § 2 i «**Bebyggelsesplan for hytteområde Heggdal**» (Plan-ID: 2002005.)

Det første forholdet vedrører utnyttingsgrad:

«Bruksarealet for hytte og evt. fritliggende uthus kal ikkje overstiga 80 m²»

Det andre forholdet omhandler takform:

«Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 15-20 grader og møneretningen skal følgja kotehøgda.»

Nabovarsling

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

Vurdering

Dispensasjonssøknaden

Tiltakshaver argumenterer for dispensasjonen fra bestemmelse om utnyttelsesgrad som følger:

«Vi mener at bebyggelsesplan er litt utdatert, og at reguleringsbestemmelser i kommunedelplan med BYA på 100m² bør gjelde, tiltaket blir 3m² over dette, noe som er en liten overskridelse. Kommunene Inderøy og Mosvik er også sammenslått, så man må se på nytt på gamle reguleringer. Tilbygget er ganske lite og føyer seg inn under eksisterende bygningskropp. Det er gitt tillatelse i kommunen før med dispensasjon på utnyttelse, og fravik fra bebyggelsesplan.»

Søknaden er i ettertid noe endret, slik at det nå søkes om et tiltak på total 100m² BYA

Tiltakshaver argumenterer for dispensasjonen fra bestemmelse om utnyttelsesgrad som følger:

«Fordeler

Hagestuen vil gjøre hyttas uteområde mere praktisk i bruk da det vil være mulig å bruke dette uteområdet på en bedre måte med at man utvider sommersesongen. Tiltaket vil også øke verdien på hytta vesentlig. Tilbygget gjør at man får en god uteplass som vil forlenge bruken av uteområde på våren og høsten. Området har dessuten grodd igjen med en del skog og busker så en god del av ettermiddagssolen har forsvunnet merkbart, så det er ønskelig å komme litt ut på tomten med hagestuen. Med denne takløsning blir det en enkel og rimelig måte å bygge på uten for store inngripener i den eksisterende konstruksjonen.

Begrunnelse

Vi mener at bebyggelsesplan er litt utdatert, tilbygget er ganske lite og føyer seg inn under eksisterende bygningskropp. Det ble gjort en mulighetsstudie med forskjellige saltak, og saltak med ulike vinkler, men da ble tiltaket ikke etter tiltakshavers ønsker, taket passet heller ikke inn med resten av hytta, det ble også mange dårlig overganger som kunne ført til lekkasjer, eller høyden på langvegg mot sør ble så lav at det ble upraktisk lavt under taket. Om man ser på hytter rundt omkring i Trøndelag, er trenden at man bygger med pulttak eller flatt tak på mange hytter. En god del av taket på vinterhagen går inn i saltaket på hytta, dermed blir ikke det flate taket så dominerende, det heller roer ned inntrykket av bygningens om helhet. Taket får noe helning med fall 1:40.

Om man ser på de ulike delene av hytta så kan man si at man har 3 deler her, man den delen med hems, del med lavt møne og vinterhagen som en del, her samordner delene seg.

Det er mye glassflater i vinterhagen, dette gjør at den ikke blir så synlig i terrenget da man har gjennomsyn i den.

Innledende om dispensasjonsvurderingen

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 andre ledd første og andre punktum. Vilkårene er kumulative, altså at begge 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.

Det er to kumulative vilkår som må oppfylles for at en dispensasjon kan gis.

Først vurderes hvorvidt hensynet bak bestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt» som følge av dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum, deretter om fordelene ved dispensasjonen er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Disse to vilkårene vil bli vurdert i det følgende.

Dispensasjon fra utnyttingsgrad i bebyggelsesplan/reguleringsplan

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser er å sikre en helhetlig fritidsbebyggelse innenfor planområdet. Utnyttingsgrad sammen med reguleringsformål er blant de to viktigste punktene i planen.

I vurderingen må man se hen til hvor gammel planbestemmelsene er. Ved eldre planer åpnes det for skjønnsvurderinger, da disse planene bygger på datidens byggeskikk og

samfunnsutvikling. For nyere planer legges det vekt på å holde fast ved planens informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Som søker anfører er bebyggelsesplanen av eldre dato, og det er mange eksempler på at det er gitt dispensasjon fra bestemmelser om utnyttingsgrad i tilsvarende tilfeller i hytteområder med reguleringsbestemmelse av eldre dato andre steder i kommunen. Dette taler for at en dispensasjon hva gjelder utnyttelsesgrad ikke vil svekke reguleringsplanen noe ytterligere, da dette er en eldre plan som føyer seg inn i en praksis der utnyttelsesgraden har blitt tilpasset dagens standard gjennom tidligere dispensasjoner der man har sett hen til overordnet plan. Videre står likebehandlingsprinsippet sterkt og en vurderer her at det er en klar fordel at dette prinsippet blir overholdt.

Ulempen med å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at dispensasjon kan danne et mønster for hvordan kommunen skal behandle lignende saker innenfor planområdet i fremtiden. Dette tilsier at kommunen bør benytte dispensasjonsadgangen med forsiktighet. I dette tilfellet føyer søknaden seg inn i en etablert praksis der kommunen skjeler til bestemmelser i overordnet plan «**Kommuneplanens arealdel 2014-2025**» (Plan-ID: 2013004) der bestemmelse 1-4 sier følgende:

«Fortetting i nåværende fritidsbebyggelse er tillatt. Hytter kan ha et samlet areal inntil BYA=100m²»

Det er et forbud i forvaltningen mot usaklig/urimelig forskjellsbehandling, og dette bygger på et krav om likhet for forvaltningen, og at et slikt likhetsprinsipp legger et rettslig bånd på forvaltningens skjønnsutøvelse. Prinsippet om likebehandling er et ulovfestet prinsipp i forvaltningsretten om at like tilfeller skal behandles likt i den grad ikke relevante hensyn begrunner forskjellsbehandling.

Rådmannen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen i plan, sett under ett, ikke er vesentlig tilsidesatt, samt at fordeler med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene på dette punktet.

Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er dermed oppfylt, og søknad om dispensasjon fra angitt utnyttelsesgrad kan innvilges.

Dispensasjon fra bestemmelse om takform

Når Rådmannen skal vurdere fordeler opp mot ulemper ved å gi en konkret dispensasjon, er det først og fremst fra et overordnet perspektiv – fordeler og ulemper på et samfunnmessig nivå.

Som relevante fordeler er det først og fremst planfaglige hensyn, dvs. areal- og ressursdisponeringshensyn, som kan tillegges vekt. Fordeler av privat karakter har liten vekt i interesseavveiningen, og vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Selv om pbl. § 19-2 tredje ledd, i henhold til lovens forarbeider, åpner for at visse typer av sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn kan tillegges vekt i vurderingen, forutsetter dette at slike hensyn er helt spesielle.

Rådmannen vurderer det slik at de fordeler som fremholdes av søker/tiltakshaver i all hovedsak omhandler fordeler av privat karakter, og derfor kan tillegges kun liten vekt i interesseavveiningen.

Ulempen med å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at dispensasjon kan danne et mønster for hvordan kommunen skal behandle lignende saker innenfor planområdet i

fremtiden. Dette tilsier at kommunen bør benytte dispensasjonsadgangen med forsiktighet. I det aktuelle planområdet har resterende bebyggelse saltak, som angitt i bebyggelsesplan, og en eventuell dispensasjon vil her kunne danne et uønsket mønster for senere saker.

Rådmannen kan ikke se at det tidligere innvilget dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Dersom man på nåværende tidspunkt skulle åpne opp for en annen takform en den som reguleringsplanen tillater, vil dette hyttefeltet kunne få et helt annet uttrykk enn hva som er tilfellet i dag. Ved en positiv behandling av denne søknaden risikerer kommunen å gi uttrykk for en liberal holdning til bestemmelse om takform innenfor dette planområdet. Dette vil igjen medføre en "uthuling" av planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag, slik det advares mot i forarbeidene til pbl. § 19-2.

Dersom det er ønskelig å tillate andre tak former enn saltak, bør dette gjøres via en planendring, slik at man sikrer forutsigbarhet og likebehandling av hele planområdet. Dispensasjoner kan fort føre til en langt mer tilfeldig saksbehandling der hytteeierne kan bli behandlet ulikt.

Rådmannen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen i plan *er* vesentlig tilsidesatt, samt at fordeler med å gi dispensasjon *ikke* er klart større enn ulempene på dette punktet.

Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er dermed *ikke* oppfylt, og søknad om dispensasjon fra angitt utnyttelsesgrad kan *ikke* innvilges.

Konklusjon

Vilkår for å gi dispensasjon fra bestemmelse om utnyttingsgrad er oppfylt og kan gis.

Vilkår for å gi dispensasjon for takform er ikke oppfylt og kan derfor ikke gis.

Dette medfører at prosjektet, slik det foreligger i dag, kun delvis kan godkjennes.