



## Saksframlegg

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i> | <i>Møtedato</i> |
|---------------|---------------|-----------------|
|               | Arealutvalget |                 |

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2019/8416

Dato: 27.02.2020

### **Byggesak - Skålhåmmårveien 29 - gbnr. 298/11 - fritidsbolig - ombygging - dispensasjon**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø, samt fra arealbegrensning satt i reguleringsplan for å kunne ombygge fritidsbolig på eiendommen 298/11 som omsøkt.
2. Før arbeidene kan igangsettes må det innsendes erklæring om ansvarsrett for utførelse av de ulike berørte fagområdene.

#### **Gebyrer**

*Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.*

#### **Klageadgang**

*Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningsloven § 28*

*Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, klagen sendes kommunen for behandling.*

*Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse.*

*Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart*

#### **Oppsummering:**

Eier av gbnr. 298/11 søker om å få rive deler av eksisterende hytte, bygge om og oppføre tilbygg til denne. Etter utvidelse vil samlet bruksareal bli 133,0 m<sup>2</sup> (hytte + uthus).

Reguleringsplanen setter imidlertid en begrensning på 100,0 m<sup>2</sup> bruksareal, og tiltaket fordrer derfor dispensasjon. Eiendommen ligger i tillegg innenfor 100-meters beltet langs sjø, og fordi det ikke er satt noen byggegrense i planen, krever tiltaket også dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i strandsonen.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene er også klart større enn ulempene, og kommunedirektøren tilrår at dispensasjon innvilges som omsøkt.

### **Saksutredning:**

Eier av 298/11 søker om tillatelse til riving av deler av eksisterende hytte og oppføring av nytt tilbygg/utvidelse.

Eiendommen ble opprinnelig bygd rundt 1968, men befinner seg innenfor reguleringsplan for Skålhåmmåren hyttefelt, vedtatt i 1999.

Opprinnelig ble hytten bygget av tiltakshavers foreldre, med rimelige materialer, gjenbruk av «tysker-brakke», og med nøktern standard med hensyn til arealforbruk og tekniske løsninger.

Tiltakshaver ønsker nå å videreutvikle eiendommen for å ivareta dagens krav og forventninger til en mye benyttet fritidseiendom. Dette innebærer en ombygging av eksisterende hytte, med nu planløsning og større areal for de enkelte rom og samlet for eiendommen.

Omsøkte hytte-utvidelse skjer ved tilbygg møt øst og mot vest.

For å utnytte utsiktskvalitetene på stedet og å begrense effekten hyttens tilstedeværelse har ovenfor omgivelsene, snus møneretning 90 grader i forhold til utgangspunktet. Da blir hytta liggende langsetter en berghammer, dempet i landskapet, og lite synlig fra fv. 755.

Opprinnelig hytte er ca. 60 m<sup>2</sup> (BYA) med bruksareal på ca. 50 m<sup>2</sup>. I tillegg er et uthus med BYA ca. 30 m<sup>2</sup> og som har enkel bygningsmessig kvalitet. Uthuset er i slik stand at det bør oppgraderes med masseutskifting/oppfylling og oppføring av nybygg med mindre areal.

I følge bestemmelsene tilhørende gjeldene reguleringsplan, settes en samlet arealbegrensning på 100 m<sup>2</sup> bruksareal for hytte og uthus. Det søkes om et uthus med bruksareal på 20 m<sup>2</sup>. Planlagt hytteombygging gir bruksareal i 1.etg på 93,5 m<sup>2</sup> og på loft/hems på 19,1 m<sup>2</sup>. Samlet sett blir omsøkt bruksareal 133 m<sup>2</sup>, ca. 30 % større enn hva som tillates gjennom reguleringsbestemmelsene, og fordrer derfor en dispensasjon. Eksisterende hytte ligger i dag ca. 50 meter fra Vikabukta/Trondheimsfjorden, og fordi det i gjeldene plan ikke er satt noen byggegrense mot sjø, må det også søkes dispensasjon fra det generelle bygge- og delingsforbudet i strandsonen.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke kommet merknader til nabovarslet.

Det foreligger naboerklæring fra eier av gbnr. 298/1 om at hytta kan plasseres inntil 3,5 meter fra felles nabogrense, og at hyttetram kan plasseres helt inntil grensa.

### **Vurdering:**

Saken har ikke vært sendt på høring til offentlig myndighet da deres interesser ikke anses berørt som følge av tiltaket. Saken anses likevel prinsipiell da vi ikke kan finne at det er gitt dispensasjon for arealbegrensningen innenfor planområdet tidligere. Saken legges derfor fram for arealutvalget for behandling.

### Arealbegrensning i reguleringsplan:

En antar at arealbegrensningen på 100 m<sup>2</sup> bruksareal for samlet bebyggelse (hytte + uthus) kommer av at området skal framstå som autentisk, åpent, luftig og hvor naturlandskapet skal stå i sentrum, uten omfattende/massive bygningskonstruksjoner. Denne arealbegrensningen gjelder for alle fritidseiendommene i planen, uavhengig av hvor store de er. På naboeiendommen, som er betydelig mindre arealmessig, er det oppført en hytte med bruksareal 100,0 m<sup>2</sup>. Det vurderes at omsøkte tiltak ikke vil virke mer ruvende i terrenget enn denne.

En av ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken, er at den kan skape presedens for de andre hytteeiendommene i området. Omsøkte tiltak er imidlertid prosjektert slik at hytta skal tilpasses/følge terrenget på best mulig måte, og en vurderer at dette er viktigere for områdets visuelle karakter enn antall kvadratmeter bebyggelse. I tillegg har det siden 1990 (da reguleringsplanen ble vedtatt) kommet andre forventinger til hva en hytte skal inneholde av funksjoner for å være attraktiv i henhold til dagens standard.

### Byggeforbud i strandsonen:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I denne saken kan en ikke se at noen av disse hensynene blir berørte. Området er gjennom reguleringsplan avsatt til hyttebebyggelse, og det er annen bebyggelse nærmere sjø på naboeiendommene.

### Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Ingen av prinsippene vurderes å komme til anvendelse.

## **Dispensasjon:**

### Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknad.

Etter en konkret vurdering i denne saken kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Eiendommen og området er allerede bebyggt, og

omsøkte tiltak vil tilpasses terrenget på en måte som gjør at det ikke framstår som ruvende. Fordelene med å gi dispensasjon er at tiltakshaver får en funksjonell og attraktiv fritidsbolig som står i stil med dagens krav og forventninger. Etter en samlet vurdering kommer en fram til at fordelene er klart større enn ulempene, og at dispensasjonen derfor kan innvilges.

### **Uttalelse fra andre utvalg**

### **JA/NEI**

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Ungdomsrådet                                  | Nei |
| Eldrerådet                                    | Nei |
| Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne | Nei |
| Andre råd eller utvalg                        | Nei |

### **Vedlegg**

- 1 298/11 - søknad om dispensasjon
- 2 298/11 - tegninger
- 3 298/11 - avstandserklæring