

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR NIKOLINHAUGEN FOR VEGADKOMST, TAKVINKEL OG GESIMSHØYDE FOR FRITIDSBOLIG PÅ 161/161

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra § 1.2 i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Nikolinahaugen for oppføring av fritidsbolig med takvinkel på 30 grader på gnr. 161 bnr. 161.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra § 1.3 i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Nikolinahaugen for oppføring fritidsbolig med gesimshøyde på 3,6 meter for del av fritidsbolig på gnr. 161 bnr. 161.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Nikolinahaugen for å anlegge adkomstveg til fritidseiendommen gnr. 161 bnr. 161 over friområde på gnr. 161 bnr. 5 med vilkår:

- Vegen skal legges skånsomt i terrenget og vegen kan ligge inntil 0,5 meter over omkringliggende terreng.

For begrunnelse vises til administrasjonens vurdering

Sakens bakgrunn og innhold

Arild og Birgit Schei søker som ansvarlig søker om dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsene og reguleringsplan for Nikolinahaugen for takvinkel og gesimshøyde til fritidsbolig på gnr. 161 bnr. 161 samt for etablering av vegadkomst med en veglengde på cirka 10 meter over friområdet på gnr. 161 bnr. 5.

Bestemmelser som blir berørt av dispensasjonene:

§1.2 Etasje, takform, bygningenes utforming (utdrag)

Bygninger skal ha saltak, med en takvinkel mellom 22 – 27 grader.

Møneretning skal i hovedsak følge anvisning i reguleringsplanen, men kan for å oppnå gunstigere løsninger tilpasses slik at de blir liggende langs koten som angir terrengfallet.

§1.3 Høyder

Maksimal gesimshøyde for hovedbygg i en etasje er 3,5 meter. Gesimshøyden beregnes i henhold til forskrift til plan og bygningsloven kap. IV.

§3.1 Friluftsområde

Området er åpent for allmennheten.

Søknad om dispensasjoner fra ansvarlig søker:

1. Takvinkel

I reguleringsbestemmelsene står det i § 1.2 som omhandler etasjetall, takform og bygningens utforming, at bygningen skal ha saltak og at det tillates en takvinkel mellom 22 og 27 grader. Det søkes om å sette opp en hytte fra leverandøren Ranahytta, med saltak og en takvinkel på 30 grader. Ved en takvinkel på 30 grader oppnås det en god hems og 2 soverom på hems. Tomten er smal og gir begrensninger i utforming av hytten. Ved å bygge en hytte med oppholdsrom og soverom på hems, vil det da bli en familiehytte med god plass og utnyttelse. Vi som tiltakshaver, har en voksen sønn som er autist og som er med oss i ferie og fritid. Når han er med oss, har han behov for å trekke seg tilbake for seg selv en god del, uten at det skal være på et soverom. En lofthems, slik som beskrevet med tilhørende soverom, vil på en god måte dekke et slikt behov, samtidig som økningen av takvinkel på 3 grader er marginal. Bebyggelsen i området har blandet takvinkler og takform, og dette bygget vil passe godt inn, uten å framstå avvikende og uharmonisk i forhold til øvrig bebyggelse. Vi mener at bestemmelsen om 27 grader ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate 30 graders takvinkel på bygget, og at fordelene gir en bedre løsning for oss, og at evt. ulemper vil være uten betydning eller svært små for naboer og evt. gjenboere. For 2 gjenboere vil ikke bygget være synlig, og det er tettvekst granskog mellom vår eiendom og gjenboere som ligger ca. 40 meter i vestlig retning.

Illustrasjonen (se vedlegg) viser forskjellen på 27 og 30 grader. Utvendig vil det ikke være vesentlig forskjell på 27 og 30 grader. 30 graders takvinkel vil gi et bygg som er 25 cm høyere enn ved 27 grader.

2. Gesimshøyde

Hensynet bak bestemmelsen i reguleringsbestemmelsene er her å sikre en enhetlig og harmonisk bygningsmasse i området, og forhindre ukontrollert oppføring av høye bygg som forringer det estetiske inntrykket.

I punkt 1.3. i reguleringsbestemmelsene er maksimal gesimshøyde 3,5 m. På hyttas fulle bredde og på det som oppfattes som hoveddelen av hytta, er gesimshøyde langt under tillatt høyde da den er på 2,8 m. Stue er trukket ut 1,8 m. fra hoveddel på bygget i 4 meters bredde, og dette uttrekket har en gesimshøyde på 3,6 m. Dette gir godt lys og god romfølelse på hems, da det innvendig i stue i 1. etg. er åpen himling i denne delen. Den begrensede delen som har 10 cm høyere gesimshøyde vil være mot ny veg og tunnelnedslag for nærmeste nabo (Nikolinaveien 14). For gjenboer vil det ikke være synlig. Fordelen er betydelig for bygget som helhet uten å sette reguleringsbestemmelsen vesentlig til side. Avviket fra reguleringsbestemmelsen ansees som marginal, med 10 cm overskridelse, samtidig som at hoveddel av bygget ligger 70 cm under tillatt gesimshøyde.

3. Arealformål – adkomstveg til eiendom fra Nikolinaveien

Det søkes om å anlegge adkomstveg til eiendommen over området som i arealdelen har formål som friluftsområde. Det vises til at denne tomten har en trafostasjon som nabobygg og denne begrenser muligheten til å anlegge adkomstveg i forhold til hva som er tilfelle på øvrige tomter i samme felt. Alternativet er en adkomstveg på tomtens eget areal, som vil gå parallelt med adkomstveg til nabohytte (GNR. 161 BNR. 160). Dette gir etter tiltakshavers oppfatning en større inngripen i område totalt sett, og vil prege området med større areal som bebygges med veg, enn det vil gjøre ved å anlegge adkomstvegen over en liten del av friluftsområdet slik det søkes om.

En ser ikke at reguleringsformålet friluftsområde blir vesentlig tilsidesatt ved å anlegge veg som skissert. Vegen vil berøre en svært begrenset del av friluftsområdet, og ligger helt i utkanten av området. Arealet for hele friluftsområdet er ca. 6425 m². Friluftsområdet vil fremdeles være tilgjengelig fra Nikolinaveien.

En ser heller ikke at det vil ha negativ betydning for helse, miljø, sikkerhet og jordvern, ved å anlegge veg over området.

Det vises også til grunneier Torbjørn Garten sin bekreftelse på at dispensasjon kan søkes på vegne av han, og hans uttalelser i forbindelse med landbruksformål. Bekreftelse fra Torbjørn Garten og situasjonskart som viser hvor adkomstveg ønskes anlagt vedlagt.

Oppsummert

De tilpasninger som er gjort og som marginalt går ut over reguleringsbestemmelsene er: 3 grader større takvinkel, 10 cm høyere gesimshøyde på begrenset del av bygget og en bedre adkomstveg til tomt som berører friluftsområdet i liten grad. Dette er samlet sett fordelaktig for alle parter. Samtidig som reguleringsbestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt. Det vil heller ikke påvirke helse, sikkerhet, miljø og jordvern og gi tillatelse til tiltaket som omsøkt. Vi vil også hevde likebehandlingsprinsippet, da det er flere eiendommer i nærområdet hvor det er gitt dispensasjoner som omhandler forhold det søkes om. Ulempen ved å tillate dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene er at disse da etter hvert kan miste sin kraft. De endringene som nå omsøkes, er i realiteten ganske små. Vi anser ikke disse endringene til å være avgjørende for reguleringsbestemmelsenes fortsatte gyldighet og kraft. Tiltaket som helhet, med omsøkte endringer, vil fortsatt passe godt inn i området, både estetisk og funksjonelt, og gitte dispensasjoner vil ikke føre til en redusert estetisk opplevelse av området. Gitte dispensasjoner i dette tilfellet, vil ikke gi presedens for liknende saker senere, da dispensasjonsargumentene og vurderingen er knyttet konkret opp til hver enkelt sak. Hensynene bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjoner fra bestemmelsene i denne saken. Man må også kunne si at fordelene ved å kunne gjøre omsøkte endringer er større enn ulempene. Videre vil skjønn og rimelighet tilsi at hensynene bak bestemmelsen ikke gjør seg gjeldende med full styrke i denne saken. For å få til en god og hensiktsmessig løsning i dette tilfellet, søkes det om dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedrørende maksimalt tillatt takvinkel (3 grader større enn tillatt), 10 cm høyere gesimshøyde på begrenset del, og adkomstveg som etter vårt skjønn gir en bedre helhetlig løsning. Vi håper Ørland kommune kan imøtekomme disse forhold.

Ettersom det ble søkt om dispensasjon fra arealformål for etablering av ny adkomst til fritidseiendommen ble dette ansett som så vesentlig at saken ble sendt på høring til fylkeskommunen og Fylkesmannen.

Uttalelse fra fylkeskommunen i Trøndelag (01.09.2020)

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsformålet annet friluftsområde i reguleringsplan 1621200702 - Nikolinahaugen, gnr. 61 bnr. 5, Garten, for opparbeidelse av kjøreadkomst til eiendommen gnr/bnr 161/161 Nikolinaveien 12, Ørland kommune.

Adkomst til eiendommen er i reguleringsplanen regulert fra nordvest, langs privat adkomstveg. De øvrige hyttene i området har anlagt sine avkjørsler i tråd med reguleringsplanen.

Det vil være mulig å etablere adkomst til hytten i tråd med reguleringsplanen, selv om muligens en større del av tomten medgår til dette enn om omsøkte trasé velges. På den annen side skånes friluftsområdet for inngrep. Fylkeskommunen mener at det vil være uheldig å bryte et sammenhengende friluftsområde med vegadkomst til hytte som har sin regulerte adkomst fra felles privat veg. I tillegg vil vegen gjøre inngrep i et urørt område. Dispensasjon fra arealformålet for å anlegge vei vil kunne bidra til å uthule planen og skape presedens ved senere saker. På den måten mister planen sin betydning som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Dette støttes også i forarbeidene til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 19-2:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.» (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008, s. 242))

På bakgrunn av det ovenfor nevnte gir Trøndelag fylkeskommune faglige råd om at kommunen ikke innstiller på dispensasjon som omsøkt.

Kulturminner:

Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom en under opparbeidningen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag (28.09.2020)

Bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for etablering av vei til fritidseiendom samt for å avvike bestemmelse om gesimshøyde og takvinkel.

Dispensasjonsadgang/lovanvendelse

Dispensasjon er en snever unntaksregel som er ment benyttet i enkeltstående tilfeller som ikke skaper presedens. I tillegg nevnes at en av reguleringsplanens funksjoner er at den skal fungere som et lett tilgjengelig informasjonsredskap. I dette tilfellet vil etablering av vei være et tiltak som bør fremgå av reguleringsplan.

Det ble foretatt en endring av pbl. § 12-14 som trådte i kraft 1. juli 2017 som omhandlet blant annet mindre endring av reguleringsplan. Intensjonen med lovendringen var å gjøre det enklere

å endre reguleringsplan for dermed å begrense bruken av dispensasjoner i byggesaker samt å holde arealplanene oppdatert.

I dette tilfellet vil vi oppfordre kommunen om å sørge for at det blir vurdert endring av reguleringsplan i stedet for å godkjenne dispensasjonene fra reguleringsplan.

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Det har kommet inn en merknad fra eier av 161/60 som er cirka 30 meter fra omsøkte tiltak. De har ikke felles tomtegrense og det er regulert friområde mellom dem.

Merknaden:

Reguleringsplan sier at det skal bygges 1 etasje og godt ned i terrenget.

Maksimum takvinkel skal være 27 grader.

Det er ikke ønskelig at disse regler fravikes.

Det er her planlagt en to etasjes bygning med innvendig 210 cm i øvre etasje.

Dersom bygget skal være en etasje med hems kan maksimal frihøyde på hems ikke overstige 190 cm.

Takvinkel er 30 grader og dermed 3 grader over maksimal takvinkel.

Plassering av bygning på tomt er tilfredsstillende. Høyde i terrenget må samsvare med intensjonen i regulerings bestemmelser.

Svar på merknad fra ansvarlig søker:

Du anmerker at maksimal takvinkel i reguleringsbestemmelsen er 27 grader. Vi har søkt om en takvinkel på 30 grader, 3 grader mere. Dette er begrunnet i dispensasjonssøknaden, hvor vi mener at fordelene er større for oss, enn evt. ulemper for naboer og gjenboere. Samtidig mener vi at reguleringsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt av å gi dispensasjon til økt takvinkel på 3 grader. Vi vil også bemerke at maksimal gesimshøyde i reguleringsbestemmelsene er 3,5 meter.

Bygget vi søker om har en gesimshøyde på hovedbygget som er 2,8 m., altså 0,7 m. under maksimal tillatt høyde. Dersom vi setter opp et bygg på samme tomt med gesimshøyde på 3,5 m. og takvinkel på 27 grader helt etter reguleringsbestemmelsene, vil det bygget komme 45 cm høyere, enn bygget slik som det er omsøkt med takvinkel på 30 grader og gesimshøyde på 2,8 m. Du skriver at det er planlagt et bygg i 2 etasjer med innvendig høyde 210 cm. Det stemmer ikke, da det er planlagt i 1 etasje med hems. 60 cm ut fra senter på hems måler høyden 190 cm og skrår videre ned mot sidene. Vi viser til bestemte regler for målbart areal på hems/loft.

Du skriver at plassering på tomt er tilfredsstillende. Etter muntlig henvendelse fra nabo, er plassering justert slik at bygget nå er plassert innenfor byggegrensene på tomten. Ny plassering er nabovarslet den 04.08.2020. Du anfører at høyde i terrenget må samsvare med intensjonen i reguleringsbestemmelsene. Tomten som består av fjellgrunn vil bli sprengt i øvre del og steinmassene som frigjøres vil bli planert ut i nedre del av tomta, slik at det blir en flat byggetomt. Det er planlagt med massebalanse. Vi anser din henvendelse med dette som besvart, og søknad med merknader som er kommet inn, vil bli innsendt slik som nabovarslet den 04.08.2020.

Det kom også inn en merknad nabo på 161/160:

Vår eneste merknad er at vi synes det er fint at det søkes anlagt adkomstvei på østsiden av eiendommen. Dette vil harmonere med resten av hytteeiendommene. Med dette anmoder vi om at det ikke opparbeides kjøreadkomst på tomtens nordvestre del. Det kan ikke tillates to adkomster til eiendommen, da det ikke vil harmonere med resten av hyttefeltet.

Administrasjonens vurdering

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes om to mindre dispensasjoner som berører fritidsboligens utforming og en større dispensasjon som berører arealbruken.

Det har kommet inn en merknad fra en (eier av 161/60) som ikke er nabo eller gjenboer til omsøkte tiltak. Merknaden går mer på at det ikke ønskes at det skal fravikes fra reguleringsplanen og dens bestemmelser. Det er et friområde som er bevokst med trær mellom søkers eiendom og 161/60. Omsøkt tiltak vil i sterk begrenset grad påvirke eiendom 161/60.

Takvinkel

Dispensasjon for å øke takvinkelen til 30 grader utgjør liten forskjell for området som er nesten ferdigutbygd. Bebyggelsen har varierende takvinkler og takform, nabohytten har pulttak med takvinkel på 5 grader. Ved å øke takvinkelen til 30 grader utgjør det 25 cm i forhold til 27 grader. Det er lite, men utgjør stor forskjell for å kunne få til en hems på fritidsboligen. En takvinkel på 27 grader ville da gjøre det vanskelig å få til en brukbar hems. Å innvilge dispensasjon for takvinkel vil ikke gjøre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Det legges også vekt på at fritidsboligen er en av de siste og at det tidligere gitt dispensasjon fra takvinkel i området.

Gesimshøyde

Det søkes om dispensasjon fra maksimal gesimshøyde for en del av fritidsboligen som får en gesimshøyde på 3,6 meter. Et avvik på 0,1 meter. Hoveddelen av fritidsboligen har en gesimshøyde på 2,8 meter. Avviket er lite fremtredende for uttrykket av fritidsboligen. Hensynet bak bestemmelsen til gesimshøyden blir ikke vesentlig tilsidesatt ved at den økes med 10 cm for en del av fritidsboligen. Vilårene for å gi dispensasjon anses å være tilstede.

Adkomst over friområdet

Det er en trafostasjon i hjørnet til vegen som gir en begrensning for å etablere veg opp til der fritidsboligen er planlagt. Adkomst ville også komme rett etter svingen til vegen og det er litt høydeforskjell fra vegen og vist plassering for bebyggelsen. Berørt friområde er en trekant mellom veg og fritidsboligen slik at den vil ikke være til hinder for bruken av friområde.

Optimalt burde dette ha vært tatt som en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen som Fylkesmannen sier i sin uttalelse, men det er et lite tiltak og det anses å være urimelig å kreve en mindre endring av reguleringsplanen. Å gi avslag med den begrunnelse av at det må tas som en mindre vesentlig endring vil bli en kostbar prosess for et lite tiltak som egentlig berører

friområdet i liten grad. Det har blitt gitt en del dispensasjoner for takform i planområdet så det ville nok vært på sin plass å vurdere en revidering av bestemmelsene slik at den er mer i takt med området slik det har blitt utbygd. Dette er noe som burde sterkt vurderes hvis det kommer flere søknader om dispensasjon for takform.

Det er lite vegetasjon der vegen er tiltenkt anlagt slik at det er ikke noe vesentlige naturverdier som blir berørt. Kvaliteten til friområdet er området med trær bak hyttefeltet. Dette området blir ikke berørt av etableringen av adkomstvegen.

Nærmeste nabo anser det som positivt for sin eiendom at det blir etablert en annen adkomstveg, ettersom vegen vil ikke berøre sin eiendom som den ellers ville ha måtte gjort. Denne vegen ville gått helt inntil grense til dem med eventuelle utfordringer med høydeforskjell det kunne ha gitt.

Berørt friområde er en kile mellom veg, trafostasjon og fritidsbolig og fremstår mer som et restareal med begrenset bruk som et friområde. Hensikten var mer å ikke få fritidsbebyggelsen helt inntil vegen mot en skråning. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt ved at det etableres adkomstveg over friområdet. Det er også en fordel for nabo ved at den ikke får en adkomst nær sin eiendom.

Det vil ikke skape presedens for de andre fritidsboligene da de har alle naturlig adkomst mot eksisterende veg, det er kun søker som en mulig med annen adkomstveg. Fordelene ved å gi dispensasjon anses til å være klart større enn ulempene. Det er da forsvarlig å innvilge dispensasjonen som omsøkt.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjoner fra reguleringsbestemmelser datert 04.08.2020
- 2 Situasjonsskart oppdatert 04.08.2020
- 3 Tegninger vedlegg 3-4
- 4 Terrengsnitt vedlegg 4-4
- 5 Bilder vedlegg 1-4
- 6 Bekreftelse på at det kan søkes dispensasjon
- 7 Svar på merknad fra Nikolinaveien 1 Garten