



Verdal kommune
Sakspapir

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Storholmen hyttefelt - nytt feste på eksisterende hytte - 1721/234/1/67

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	22.03.2011	17/11

Rådmannens forslag til vedtak:

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

- Samlet bruksareal kan ikke overstige 50m² bruksareal pr. hytteenhet, dvs. 100m² bruksareal totalt.

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

Vedlegg:

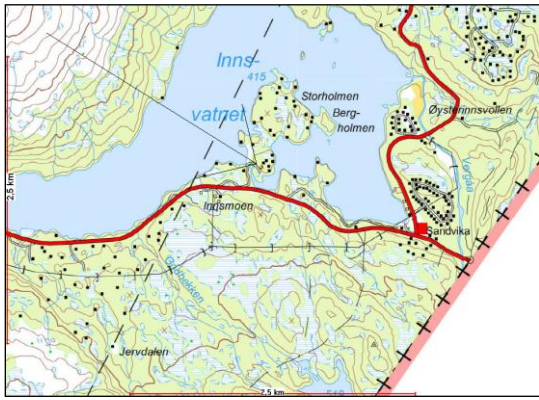
Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Uttalelse fra Statskog 13.8.2010 datert
2. Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan 7.9.2010 mottatt
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 5.10.2010 datert
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 saksbehandlingen gjenopptas
8.11.2010 | datert |
| 9. Uttalelse fra NTFK | mottatt 11.11.2010 |
| 10. Brev vedr. manglende dokumenter (Borgen Lund)
24.11.2010 | datert |
| 11. Brev vedr. manglende dokumenter (Stensli)
24.11.2010 | datert |
| 12. Gjenpart av nabovarsel | mottatt 3.3.2011 |

Saksopplysninger:



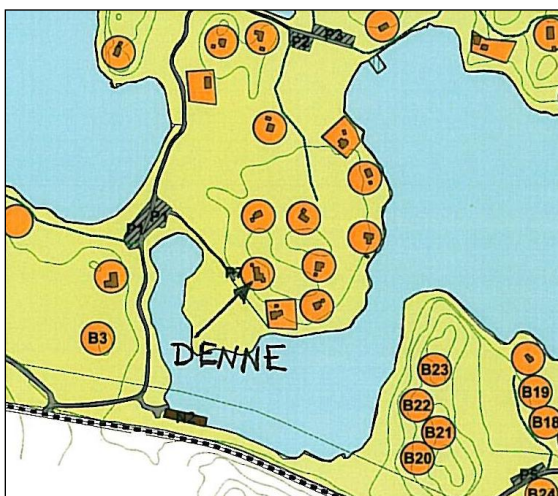
Oversiktskart

Tiltaket:

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).

Plangrunnlag:



Utsnitt av reguleringsplan

Området omfattes av reguleringsplanen for Storholmen hyttefelt, stadfestet av kommunestyret den 25.1.2010. I reguleringsbestemmelsene pkt.2.1 står blant annet følgende:

”Det er ikke tillatt å dele fradelt hyttetomt med henblikk på å bygge den med en ny hytteenhet. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet. Hovedhus og anneks skal danne en hytteenhet, og avstanden mellom disse bygg skal ikke overskride 4 meter. Bebyggelse skal oppføres i en etasje, og skal ha samlet bruksareal: BRA=100m² pr. hytteenhet. Innenfor arealgrensen tillates oppført i tillegg til hytte, uthus og anneks.”

Søknad om dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende plan. Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

”Hytte 234/1/67 ble i utgangspunktet bygd som ei felles hytte på 30m² for to familier i 1963. Dette medførte etter hvert en del ”praktiske problemer”, så i 1986 ble det gitt tillatelse til at begge familiene skulle sette opp hver sin del på til sammen 74m² (inkludert det gamle utedoet). Foreldrene til undertegnede restaurerte den gamle hytta (derfor eksisterer det ikke tegninger på denne delen), mens det ble satt opp en helt ny del 2 (se eksisterende tegninger). Fordi det bare var ei tomt/feste, ble ”nyhytta” bygd sammen med en felles vegg, og i 1986 var det bare mulig å ha et navn på feste (selv om det var 2 eiere) og dette ble Bjørn Steinsli (ganske tilfeldig i følge begge eierne).

Etter noen år (1989) ble det satt opp et tilbygg på 10m² på del 2 slik at begge partene kunne få et uthus/do (dette ble bygd ”sammen med” hytte del 2, etter samtykke fra Verdal kommune, viser til egen plantegning av del 2).

I dag (2010) skal datter av den ene ”eieren” kjøpe ut halve hytta, altså del 1. Bjørn Steinsli og undertegnede bad om et møte med kommunen for å avklare hvilke muligheter vi hadde i forhold til nye generasjoner/ evt. arealutvidelser m.m. Møtet ble avholdt 8/3 i år (der blant annet Kristiansen, Sirum og Kolberg deltok) og vi ble anbefalt å søke Statsskog om nytt feste. Dette ville være den beste løsningen på sikt (vi hadde i utgangspunktet tenkt å søke om dispensasjon fra arealbestemmelsen på 100m²).

I ettertid ser begge eierne at det var et godt råd, og at det er viktig å få ”ordnet opp” i eierforholdene på hytta(ene) for framtida.

Undertegnede tok kontakt med Per Ivar Fossen pr. telefon og brev (datert 12/3). Han mente også at et nytt feste ville bli den beste løsningen. Fossen bekreftet muntlig pr. telefon den 7/4 at vi skulle få en særavtale med nytt feste med samme avtale som det gamle (med begrunnelse i at dette var en ”spesiell sak”, og tilfeldig hvem av eierne som sto på det gamle festet). Undertegnede bekreftet pr. brev 8/4 (med samtykke fra eier av del 2) at dette var ok.

Så ventet vi på kontrakt, og mottok brev 17/8, der Fossen bekrefter skriftlig å ha gitt grunneiertillatelse til at det blir opprettet nytt festeforhold med utspring i dagens feste nr. 67 som er bebyggt som en "tomannshytte" i Inn statsallmenning (sitat). Han ber oss samtidig søke Verdal kommune om tillatelse til at nytt feste blir opprettet.

Undertegnede tar så kontakt med kommunen igjen, og forstår at Statsskog og Verdal kommune ikke er helt enige om saksgangen. Kommunen mener Statsskog må rekvirere etablering av nytt feste.

For å være på den "sikre siden" sender vi derfor søknad til Verdal kommune, og håper på en snarlig løsning."

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken ble den 5.10.2010 oversendt Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Nord-Trøndelag Fylkeskommune for uttalelse/ vurdering.

Fylkesmannen (landbruksavdelingen og miljøvernavdelingen) har i følge brev datert 7.10.2010 ingen merknader til tiltaket.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune skriver i sin uttalelse datert 10.11.2010 følgende:

"Generelt:

Dette er en sak som i hovedsak må avklares av kommunen som planmyndighet ut fra en konkret vurdering av lokale interesser og forhold i planområdet. Innvilging av søknaden vil innebære en fortetting og den burde vært tatt opp i forbindelse med nylig revisjon av reguleringsplanen.

Plassering av en eventuell ny hytte er ikke påvist på vedlagte kart og vi betrakter søknaden som et ønske om en prinsipiell avklaring av delings spørsmålet.

Prinsipielt er vi for en fortetting i eksisterende områder da dette er å foretrekke framfor utbygging i uberørte områder. Vi har ikke kjennskap til regionale interesser i området og har ut i fra det ingen merknader til saken.

Kulturminner:

Vi har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminnelovens § 3. Denne uttalelsen gjelder automatisk freda kulturminner. Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner vi at det ikke foreligger slik konflikt, jfr. Også KML § 8.1. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.

Det kan likevel fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner. Når det gjelder slike, viser vi til egen uttalelse fra Samisk kulturminnevern. Det oppfordres til bruk av askeladden; <http://askeladden.ra.no> og mittkulturminne; <http://www.mittkulturminne.no> for informasjon om kulturminner i Nord-Trøndelag.

Tillatelse fra grunneier:

Statskog skriver i brev datert 13.8.2010 følgende:

"Vi viser til tidligere korrespondanse og telefonsamtaler.

Statskog har i telefonsamtale 6. april d.å. gitt grunneiertillatelse til at det blir opprettet et nytt festeforhold med utspring i dagens feste nr. 67 som er bebygd med en "tomannshytte" i Inn statsallmenning.

I brev datert 7. april d.å. bekrefter dere at avtalt festeavgift med KPI regulering blir akseptert. Vi minner om at offentlige gebyrer og administrasjonsvederlag for opprettelse av festeavtale med Statskog må betales av ny fester, som i dette tilfelle er Gunnfrid Borgen Lund og Einar Lund.

Vi ber om at dere søker Verdal kommune om tillatelse til at nytt feste blir opprettet."

Naboer:

Nabovarsel er sendt. Ingen av naboene har merknader til at det etableres nytt punkt feste.

Byggesaker på eiendommen gnr.234 bnr.1 fnr.67:

Byggemelding på uthus på 13.2 m² i 1989.

Byggemelding på utvidelse av altan i 2004.

Vi har ikke i vårt arkiv ikke funnet byggesak på utvidelsen og oppdelingen i 2 enheter i 1986.

Andre lignende saker innenfor gnr.234 bnr.1:

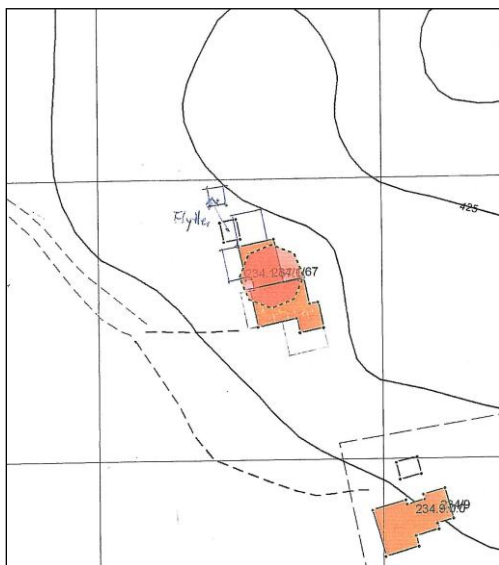
Vi kan ikke se at det tidligere er gitt dispensasjoner for etablering av to punkt fester på samme bygning innenfor reguleringsplanen for Storholmen. Imidlertid finner vi noen saker på Statskog sin eiendom (gnr.234 bnr.1).

234/1/86 og 234/1/342 (Wold og Krogstad): Ved Storbellinglunet. Her ble det i 1984 gitt tillatelse til oppføring av en tomanns hytte på 80m². I 1995 fikk de tillatelse til å føre opp altaner. Første feste ble etablert i 1965, andre feste ble etablert i 2008 (andre feste er et fiktivt festenummer som er opprettet i forbindelse med eiendomsskatten, ikke tinglyst). Området er ikke regulert.

234/1/68 og 234/1/341 (Lein): Finnvola. Her ble det i 1980 gitt tillatelse til å oppføre et tilbygg på ca. 12m² slik at hytta fikk 2 boenheter. I 1989 ble det gitt tillatelse til å

føre opp et mindre tilbygg (mulldo). I 2004 ble det gitt tillatelse til å føre opp et tilbygg slik at begge enhetene ble like store. Det opplyses i byggesøknaden er arealet på hver boenhet er ca. 50m². Første feste ble etablert i 1960, andre feste i 2004. Området er ikke regulert.

234/1/261 og 234/1/262 (Løvstuhaugen og Strand). Det ble i 1989 gitt byggetillatelse for hytte med grunnflate på 80m² (4 familier skulle dele to boenheter, eksisterende hytte skulle rives). I 1991 ble det gjort vedtak om at gammelhytta (Breivasstuggu) likevel skulle få stå. Den ble i 1992 tatt inn i reguleringsplanen som en egen enhet. Søknad om oppføring av anneks på 40m² i 1995 ble avslått. Omfattes av reguleringsplan for Finnvola hytteområde. Festene ble etablert i 1991.



Planlagt utbygging:

Begge eierne har planer om utvidelse av fritidsboligen. Situasjonkartet ovenfor viser i hvilke retninger de har planer om å utvide fritidsboligen. Byggesøknadene vil bli behandlet som egne saker.

Vurdering:

Opprettelse av nytt punktfeste er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1 pkt.m. Omsøkt punktfeste vil være i strid med gjeldende reguleringsplan for Storholmen hyttefelt.

Det er ingenting i veien for at dispensasjonssøknaden kan behandles før grunneier har rekvirert etablering av nytt feste. Punktfestet kan imidlertid ikke opprettes før det er rekvirert punktfeste fra grunneier (Statskog).

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19-1 er det bare når de hensyn som ligger bak en plan ikke blir vesentlig tilsidesatt at det kan gis dispensasjon. I tillegg må fordelene

ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan settes vilkår for dispensasjon (PBL § 19-2).

Det som taler for dispensasjon er følgende:

- Ingen av høringsinstansene har merknader til tiltaket.
- Grunneier (Statskog) godkjenner at det etableres nytt punkt feste.
- Hytta har hatt to eiere siden den ble oppsatt i 1963.
- Etter det vi kan se er det gitt tillatelser til etablering av flere punkt fester for tomannshytter innenfor Statskog sin eiendom tidligere (viser til ovennevnte saker).
- Det er en fordel for eierne at hver del av tomannshytta blir et eget panteobjekt. Begge eierne kan ta opp lån med pant i hytta.

Det som taler mot dispensasjon er følgende:

- Dersom det blir opprettet nytt feste vil det være mulig å bygge inntil 200m² bruksareal samlet sett for begge hytteenhetene (100m² pr. enhet), estetisk er det ikke noen heldig løsning. Det vil imidlertid være mulig å sette vilkår for dispensasjon (maksimalt areal).
- Det er ikke gitt lignende dispensasjoner innenfor reguleringsplanen for Storholmen tidligere.
- Fare for presedens.

”Problemet” ved å etablere et nytt punkt feste er i første rekke at det da blir lov å bygge inntil 200m² samlet bruksareal. Bestemmelsen om maksimalt areal er satt av estetiske grunner. Store hytter virker mer dominerende i landskapet enn mindre hytter.

I følge telefonsamtale med Fossen ved Statskog (grunneier) den 7.3.2011 anser de saken som spesiell. Dette ut i fra at det har vært 2 eiere på hytta siden 1963 og at to fester vil være med på å forenkle samarbeidet mellom de to eierne. I følge Fossen har de sjelden slike saker. En hver slik sak vil de behandle individuelt.

Tilbygg må byggesøkes. Som nevnt ovenfor har begge eierne planer om å bygge til hytta. På flyfoto/ kart ser vi at området er småkupert med en del skog.

Det er følgende 3 muligheter fore vedtak her:

1. Søknad om dispensasjon avslås.
2. Dispensasjon gis, men arealbegrensning (for eksempel 100m² bruksareal totalt, 50m² pr. enhet) settes som vilkår. Vilkåret vil være hjemmel for å avslå byggesøknader i ettertid, dersom disse overgår arealbegrensningen.
3. Dispensasjon gis uten vilkår (arealbegrensning blir da 100m² bruksareal pr. enhet).

Reguleringsplanen fastsetter hvor mange hytter som kan bygges innenfor planområdet og maksimal størrelse på hyttene. Selv om det etableres et nytt punkt feste på denne tomanns hytta mener vi at hensynet bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Denne saken er spesiell i og med at det er en to-manns hytte, som har hatt to eiere siden 1963.

Saken får derfor ikke innvirkning på ”vanlige hytter” med en boenhet.
Reguleringsplanens hovedtrekk vil fortsatt gjelde.

Vi har vurdert fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og at det derfor kan gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Ut i fra estetiske hensyn anbefaler vi imidlertid at det blir gitt dispensasjon på vilkår av at samlet bruksareal blir 100m² (50m² bruksareal pr. enhet).