



Vår saksbehandler
Martin Grønning

Referanse
MAGR/2021/1636-14/204/162

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker		

204/162 - Avslag på dispensasjon fra LNFR-formål og søknad om tillatelse til oppføring av fritidsbolig, Øyvind Grønset

Vedlegg

- 1 204/162 - ny søknad om oppføring av fritidsbolig, Øyvind Grønset
- 2 Søknad om dispensasjon fra LNFR grunn prosjekt Øyvind Grønset Gnr204 Bnr162
- 3 Situasjonsplan
- 4 Terrengsnitt, reguleringsplan
- 5 Fasader, plan, snitt
- 6 Avstandserklæring
- 8 204/162 - uttalelse til nabovarsel på tomt etter revidering (kopi av brev til Norrønlaft Oppdal AS)
- 9 doc00275520220429114025
- 10 doc00311520220725095329

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Innledende saksopplysninger

Norrøn laft Oppdal AS søker om oppføring av fritidsbolig, garasje og frittstående badstue på gnr/bnr 204/162. Det er også søkt dispensasjon fra LNFR-formål på eiendom 204/1 på grunn av fylling som overskrider regulert tomtegrense. Tiltakshaver er Øyvind Grønset. Søknaden er datert 25.05.2022.

Søknad om dispensasjon fra LNFR-formål for fylling over eiendomsgrensen på tre av eiendommens sider anses ikke som en kurant dispensasjon, og saken legges derfor frem for politisk behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker jf. kommunens delegeringsreglement fastsatt av kommunestyret den 07.05.20, i sak 20/39.

Saken gjelder også vurdering av tiltakets oppfyllelse av planbestemmelser knyttet til terrengtilpasning, og også denne vurderingen vurderes som hensiktsmessig at forelegges det politiske utvalget.

Søknaden er nabovarslet, og det foreligger merknader fra to naboer. Disse gjengis nedenfor.

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 21-8 og byggesaksforskriften § 7-3, forlenget Oppdal Kommune saksbehandlingsfristen med to uker i brev av 08.07.2022 for å foreta politisk behandling. Ny frist ble satt til 31.08.2022.

Saksopplysninger

Eiendommen gnr/bnr 204/162 ligger innenfor planområdet for Rasmusslættet del 2, planID 2016005. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, og er 933 m². Planområdet består pr. i dag av 9 ubebygde tomter, av totalt 39 regulerte tomter.

Reguleringsplanen angir blant annet bestemmelser om terrengtilpasning i pkt. 3.2, hensyntakelse av naturpreget i området/fjernvirkning, samt bestemmelse om maksimal mønehøyde på 7 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng i pkt. 3.6.

Bestemmelsenes ordlyd er følgende:

3.2: *«Plassering av bygning innenfor den enkelte tomt skal skje på en slik måte at behovene for terrenginngrep blir minst mulig»*

3.3: *«Bebyggelse og anleggstiltak skal så langt som mulig underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming materialvalg og fargevirkning som harmonerer med omgivelsene. Fargesetting skal være dempet/mørk. Fjernvirkning av bebyggelsen skal unngås mest mulig slik at hovedtrekkene i landskapet bevarer.»*

3.6: *«Maksimal mønehøyde er 7,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng»*

I forbindelse med nabovarsling av tiltaket er det kommet inn nabomerknader fra eiere av gnr/bnr 204/164 Øystein og Torill Tveit, samt eier av eiendom gnr/bnr 204/163 Beate Norum.

Tveit peker på at reguleringsplanen fra 2017 er relativt ny, og at tiltaket bryter med pkt. 3.2, 3.3 og 3.6 i gjeldende reguleringsplan. De uttaler at terrenget tilpasses tiltaket og ikke motsatt. Tveit mener tiltaket medfører vesentlige avvik fra pkt. 3.2 om minst mulig terrenginngrep da det kreves enorme mengder oppfylling og tilførte masser for å gjennomføre tiltak slik det er omsøkt. De viser videre til at den store tilførselen av masser og utfylling av terrenget vil fremstå kunstig, og i strid med pkt. 3.3.

For pkt. 3.6 «Maksimal mønehøyde er 7,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng» uttaler de at tiltaket bryter vesentlig med dette punktet da det først er tilført flere meter masse for så å sette opp en fritidsbolig på 6,6 meter.

Naboene mener det er mulig å tilpasse en fritidsbolig til tomten uten større problemer.

Eier av gnr/bnr 204/163 Norum har i stor grad likelydende merknader til tiltaket.

Norum peker på at reguleringsplanen er av nyere dato og at det omsøkte tiltaket innebærer store og vesentlige terrenginngrep som er uheldig for nærliggende tomter, hytter og folk som ferdes i området. Eiendommen der tiltaket er omsøkt ligger også helt inn mot skiløypa mot Raudhovden, og inngrepet vil være synlig fra denne. Norum viser også til negative konsekvenser for egen tomt ved terrenghevingen, da Norum vil miste utsikt og få mindre luft mellom fritidsboligene samt at det vil gi inntrykk av at hyttene står nærmere hverandre. Videre viser Norum til pkt. 3.2, 3.3 og 3.6 i reguleringsplan.

For pkt. 3.2 *«Plassering av bygning innenfor den enkelte tomt skal skje på en slik måte at behovene for terrenginngrep blir minst mulig»* skriver Norum at det er store avvik fra dette punktet, ved at det kreves store mengder tilførte masser og at høyden på oppbygget tomt vil være uheldig for området og for utsikt for flere tomter og hytter i området.

For pkt. 3.3 *«Bebyggelse og anleggstiltak skal så langt som mulig underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming materialvalg og fargevirkning som harmonerer med omgivelsene...»*. skriver Norum at tiltaket avviker vesentlig fra denne bestemmelsen på grunn av de tilførte massene og den vesentlige endringen av terrenget.

For pkt. 3.6 *«Maksimal mønehøyde er 7,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng»* skriver Norum at tiltaket bryter vesentlig med dette punktet da det først er tilført flere meter masse for så å sette opp en fritidsbolig på 6,6 meter.

Nabomerknadene er i sin helhet vedlagt saken.

Tiltakshaver har kommentert nabomerknadene slik:

Svar til merknad fra Tveit:

«Nivåforskjellen blir ca. 4,5 meter og kun ca. 1/3 av areal på hytta blir i to etasjer, resterende volum har en etasje. Det er også ett betydelig friareal mellom tomtene og avstanden mellom hjørnene på tiltakshavers hytte og merknad 2 sin hytte er ca. 30 meter.»

Svar til merknad fra Norum:

«Nivåforskjellen blir ca. 4 meter og kun ca. 1/3 av areal på hytta blir i to etasjer, resterende volum har en etasje. Det er også ett betydelig friareal mellom tomtene og avstanden fra 2 etasje til merknad 2 sin tomt er ca. 12 meter.»

Tiltakshavers kommentarer til nabomerknadene er i sin helhet vedlagt saken.

I forbindelse med saksbehandlingen, har det vært flere runder med dialog mellom kommunens byggesaksbehandlere og ansvarlig søker knyttet til tiltakets fylling. Som en følge av dialogen, er fritidsboligen senket fra ferdig gulv 769,5moh til 768,5moh (senket 1 meter) og flyttet sør-øst. Garasjen er blitt gjort smalere, senket og flyttet. Ansvarlig søker mener tiltaket slik det nå er omsøkt, er senket så mye det går an, sett hen til forutsetningene på tomta og tiltakshavers behov.

I brev av 25.07.2022 viser søker til hensynet til ivaretagelse av personer med nedsatt fremkommelighet i forbindelse med bygging av «tilgjengelig bopel», og viser til forskjellen fra krav om «universell utforming» som gjelder alle typer funksjonshemninger (nedsatt syn/hørsel/bevegelse/kognitive evner).

Søker skriver videre at fritidsboligen er tilrettelagt innvendig for bruk av rullestol da det er behov i familien, og at dette er vist i alle tegninger ved bruk av standardiserte sirkler som brukes ved blant annet tegninger for universell utforming. Sentralt i tilgjengelig bopel er adkomst, der det er klare føringer om at adkomsten må være på samme nivå som inngangsdør til hovedplanet slik at det er tilgjengelighet inn og ut av fritidsboligen. For å gjennomføre dette på eiendommen, mener søker det vil være behov for den omsøkte fyllingen. Hvis denne fyllingen reduseres slik nabomerknader anfører, vil kriteriene for fremkommelighet for den funksjonshemmede ikke lenger være til stede. Reguleringsplan setter ingen konkrete begrensninger for oppfylling/skjæring og søker mener det bør være en svært viktig sak for BYAR at fritidsboliger også tilrettelegges for funksjonshemmede – spesielt der tiltakshaver har personer med funksjonshemming.

Ansvarlig søker og tiltakshaver viser også til rundskriv T-5/99 B, lenke:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-599-b-tilgjengelighet-for-alle-/id108439/>

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra LNFR-formål

«I utgangspunktet er dette ei krevende tomt å bebygge, dette ut ifra den store høydeforskjellen som tomten har og at høydeforskjellen i hovedsak er fra grense nord til midt av tomt, samt at adkomstvei kommer inn på det høyeste punktet i øst/sør. For å ta noe av høydeforskjellen er det etablert en støttemur i nedre del av tomten, dette i kombinasjon med plassering av ei badstue som er tilpasset muren, dette er med på å ta ned høyden på fylling mot vest med 2,10 meter. I tillegg har vi senket byggene med 1,00 meter etter første nabovarsling slik at fyllingsfot inn på LNFR grunn mot vest (turdrag) samt mot nord og sør reduseres betraktelig. Kombinasjon fylling med støttemur gjør at nivåforskjell fordeles på to tiltak, dette gjør at arealet ``ligger`` bedre i terrenget og visuelt fremstår bedre å se på.

Fyllingsfot som går inn på LNFR grunn, vil bli tilført stedlige masser og revegetert slik at det vil bli fullgode beitemuligheter. Revegetering er ei fullgod løsning for å opprettholde beiting og arealet vil fremstå med samme kvalitet som før tiltak, samtidig vil det bli en sømløs overgang til eksisterende terreng.

« Dette tatt i betraktning mener vi at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering. »

Vurdering

Dispensasjon LNFR-formål

Det søkes dispensasjon fra LNFR-formålet for fylling utenfor tomtegrense. Det foreligger tillatelse fra eier av 204/1 Lotta Hansen og Robert Mellemsæter Dørrum for plassering av fyllinger på deres eiendom.

Formålet bak LNFR-område er å sikre landbruk, natur, friluftsliv- og reindriftsinteresser.

Nasjonale og regionale interesser vurderes som ikke berørt av dispensasjonen.

Det følger av pbl. § 19-2 (3) at det ved dispensasjoner skal legges særlig vekt på dens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Kommunedirektøren anser at dispensasjonen ikke berører hensynet til helse, miljø, jordvern og sikkerhet. Når det gjelder tilgjengelighet, så viser søker til dette i sin argumentasjon, da familien har behov for tilrettelegging for rullestolbruker.

Det følger av forarbeidene til bestemmelsen (ot.prp. nr. 32, 2007-2008 s. 242) at det i en dispensasjonsvurdering må vektlegges hvorvidt den vil medføre konsekvenser for tilgjengelighet. Kommunedirektøren forstår slik at det skal vurderes hvorvidt dispensasjonen i seg selv vil medføre konsekvenser for tilgjengelighet, herunder om en innvilgelse av dispensasjon vil medføre dårligere forhold for tilgjengeligheten. Det fremgår av lovkommentaren at det med «tilgjengelighet» menes både ivaretagelse av personer med nedsatt funksjonsevne jf. likestillings- og diskrimineringsloven, men også hensynet til allmennhetens friluftslivsinteresser etter friluftslvsloven. Det fremgår videre av forarbeidene at *«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»*

Søker opplyser om at fyllingsfoten som går inn på LNFR-areal vil bli tilført stedlige masser og revegetert, slik at det fremdeles vil være fullgode beitemuligheter. Kommunedirektøren er av den oppfatning at en oppfylling og utnytting av tomten som vist i saken vil være et hinder for vilthensyn og beitebruk, både fordi bratte fyllinger/kanter reduserer tilgjengeligheten og fordi revegetering ikke kan erstatte arealet som er kartlagt som svært godt beite (Nibio 2015). Nærheten til skiløypa i vest gjør imidlertid at fyllinger utover tomtegrensene er negativt. Kommunedirektøren mener på prinsipielt grunnlag at bearbeidelse av hyttetomter bør skje på egen tomt.

En alternativ løsning til fylling ut over eiendomsgrensen, er å bruke støttemurer. Støttemurer vil kunne bryte med terrenget i større grad, og på den måten gi et kunstig uttrykk sett fra skiløypa og potensielt ha større fjernvirkninger enn en fylling. Likevel anses den omsøkte fyllingen totalt sett som massivt, og hensynet til ferdsel langs skiløypa og omgivelsene forøvrig vurderes som negativt berørt.

I foreliggende sak mener kommunedirektøren at tomten kan bearbeides på en annen måte, og på den måten oppnå et mindre terrenginngrep som ikke nødvendiggjør fylling over eiendomsgrensen. Omsøkte fritidsbolig har en total bredde på 12,25 meter og en form som krever stor planering. Kommunedirektøren mener en smalere hyttemodell, eventuelt med sokkel, ville vært mer egnet på tomten. Det ville også vært bedre med ytterligere trapping mellom parkering/garasje og fritidsboligen for å få en mindre fylling. Kommunedirektøren har forståelse for at tiltakshaver ikke ønsker å trappe ytterligere av hensyn til tilgjengelighet. Likevel anses ikke dette å være så tungtveiende at det alene kan begrunne en dispensasjon.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at hensynet til tilgjengelighet på tiltakshavers side, ikke alene kan være grunnlag for dispensasjon. Kommunedirektøren finner heller ikke at fordelene for tiltakshaver med å kunne oppføre de omsøkte bygningene og dermed behov for fylling på LNFR-formål er klart større enn ulempene som påføres omgivelsene.

Vilkår for dispensasjon er dermed ikke oppfylt, og dispensasjon kan følgelig ikke gis.

Forholdet til reguleringsplanens bestemmelser pkt. 3.2, 3.3 og 3.6

I henhold til reguleringsplanens bestemmelse i pkt. 3.2 skal plassering av bygning innenfor den enkelte tomt skje på en slik måte at behovene for terrenginngrep blir minst mulig.

Bestemmelsen angir ingen klare føringer for maksimal skjæring/fylling, og angir heller ikke et krav om massebalanse. Bestemmelsen kan i tvilstilfeller være vanskelig å håndheve, og det kan stilles spørsmålsteget ved om bestemmelsen angir et klart strengere krav til terrengbearbeiding enn det som følger av plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Kommunedirektøren er enig med søker i at eiendommen gnr/bnr 204/162 har utfordringer med tanke på tomtens beskaffenhet, og det faktum at regulert innkjøring er på tomtens nordøstre side, hvor tomten er på sitt høyeste punkt. Tomten skrår kraftig i nord-østre del, før den flater mer ut i vest. For bygging av hytte med plate på mark, vil dette kreve oppfylling. Det er ingen krav til sokkeletasje på eiendommen. Spørsmålet i saken er hvorvidt oppfyllingen er av en slik karakter at behovet for terrenginngrep er *minst mulig*.

Kommunedirektøren anser at utbyggingen kunne vært løst på en annen måte med ytterligere trapping, eventuelt med en sokkeletasje. Mønehøyden ville trolig ikke vært lavere med en sokkeletasje, trolig den samme eller noe høyere. Likefullt anser kommunedirektøren at en høyere mønehøyde (inntil 7 meter) ville vært bedre enn den omsøkte fyllingen, og ville gjort at behovet for oppfylling hadde blitt mindre.

Kommunedirektøren har forståelse for at tomten er vanskelig, og at regulert innkjøring gjør tilpasninger vanskeligere enn om den hadde vært fra vestsiden, på tomtens laveste punkt.

I foreliggende sak, anser imidlertid kommunedirektøren at den store fyllingen på maksimalt 3,8 meter strider med denne bestemmelsen, og at en annen løsning for plassering av bygninger med mindre behov for fylling er mulig. Kommunedirektøren viser også til at de tre nærmeste hyttene, gnr/bnr 204/164, 204/165 og 204/175, har fyllinger på henholdsvis 1,47 m, 1 m og 1,8 meter, og således betydelig mindre enn det omsøkte. Disse tomtene er riktignok flatere, men kommunedirektøren påpeker med dette at omsøkt fylling er en betydelig økning sett hen til planområdet forøvrig.

Kommunedirektøren har også forståelse for tiltakshavers behov for tilgjengelighet, men mener dette i seg selv ikke kan vektlegges ved vurderingen av om pkt. 3.2 er oppfylt.

Kommunedirektøren har foretatt en foreløpig vurdering av hvorvidt en dispensasjon fra denne bestemmelsen ville vært hensiktsmessig på det omsøkte tiltaket, men anser at fyllingen må reduseres ytterligere for å kunne forsvare de ulemper som påføres omgivelsene.

Når det gjelder pkt. 3.3 og ivaretagelse av de naturlige omgivelsene og begrensning av fjernvirkning, anser kommunedirektøren at tiltaket med den store fyllingen, og nærheten til skiløypa i vest, vil kunne virke som et massivt tiltak. Terrenget sør for eiendommen er også relativt bratt opp mot hyttefeltet og fyllingen kan her bli en forlengelse av dette bratte terrenget. På den måten kan det vurderes dithen at tiltaket ikke vil stikke seg ut på en slik måte at det er i strid med bestemmelsen. Kommunedirektøren vil likevel understreke at det er uheldig med en så stor fylling i nærheten av skiløypa.

Når det gjelder pkt. 3.6 så angir reguleringsplanen maksimal mønehøyde på 7 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det er derfor riktig slik det fremgår av søknaden at mønehøyden er 6,9 meter, til tross for fyllingen. Planbestemmelsen viser til «ferdig planert terreng», og det er derfor mønehøyde *etter* bearbeidelse som er gjeldende. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at tiltaket strider med denne bestemmelsen.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker avslår i medhold av pbl. § 19-2 søknad om dispensasjon fra LNFR-formål for etablering av fylling på gnr/bnr 204/1. Tiltaket vurderes også å være i strid med planbestemmelse pkt. 3.2. For vedtakets begrunnelse vises det til den ovenstående vurderingen.

Søknad om tillatelse til tiltak avvises da vilkår for innvilgelse ikke er oppfylt jf. pbl. § 21-4 jf. §§ 11-6 og 1-6.