



MELDING OM VEDTAK

FOSEN-HYTTA AS
Sjøvegen 10
7170 ÅFJORD

Deres ref.

Vår ref.
/5058/106/52/ERLAUN

Dato
30.09.2020

5058/106/52 - MELDING OM VEDTAK - DISPENSASJON REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG I BUKKAVIKA - EIRIK MÆHRE

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Erlend Aune
Avdelingsingeniør

Kopi:
Eirik Mæhre
Asbjørn Lysø, grunneier
Turid Lysø, grunneier



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
56/20	Planutvalget	29.09.2020

5058/106/52 - DISPENSASJON REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG I BUKKAVIKA - EIRIK MÆHRE

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan *for Lines Vestre, planid. 200902* slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.

Fritidsboligen er lagt fint i terrenget og blir lavere enn om den er omsøkt med saltak, og arealet er ikke vesentlig høyere enn tillatt i bestemmelsene. En dispensasjon begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Saksprotokoll i Planutvalget - 29.09.2020

Behandling:

Følgende omforente forslag ble fremmet:

Det faste planutvalget ber om at eier av reguleringsplan for Lines Vestre, Planid 200902, vurderer å ta initiativ til endring av reguleringsbestemmelsene i planen, slik at de kan åpne for større og mer moderne fritidsboliger.

Votering:

Rådmannens innstilling med endring ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan *for Lines Vestre, planid. 200902* slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.

Fritidsboligen er lagt fint i terrenget og blir lavere enn om den er omsøkt med saltak, og arealet er ikke vesentlig høyere enn tillatt i bestemmelsene. En dispensasjon begrunnes med at

formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Det faste planutvalget ber om at eier av reguleringsplan for Lines Vestre, Planid 200902, vurderer å ta initiativ til endring av reguleringsbestemmelsene i planen, slik at de kan åpne for større og mer moderne fritidsboliger.

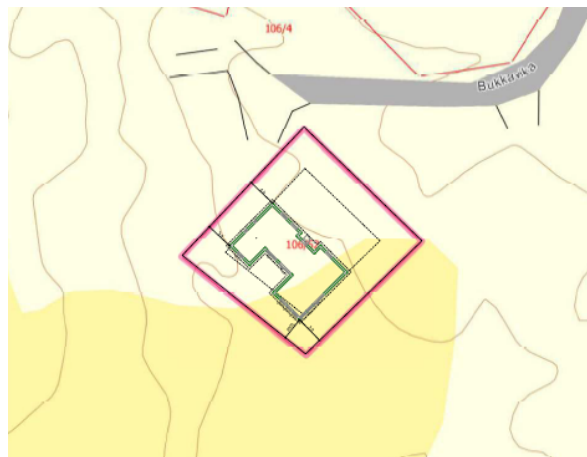
Sakens bakgrunn og innhold

Åfjord kommune mottok den 12.06.2020 søknad om tillatelse til oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 106 / bnr. 52 i Bukkavika på Linesøya. Eiendommen er i reguleringsplan for Lines Vestre, planid. 200902 regulert til fritidsformål. Tiltakshaver ønsker å oppføre en fritidsbolig som har større areal og med en takvinkel som avviker fra reguleringsbestemmelsene. Rådmannen velger å fremme søknad om dispensasjon til behandling i planutvalget før en behandler fritidsboligen i ettertid.

Tiltakshaver ønsker å komme fort i gang med grunnarbeidene på eiendommen og i D.sak 197/20, datert 21.08.2020 ble det gitt tillatelse til oppstart med grunnarbeider (planering av tomt) inkludert VA-ledninger.



Bilde 1: Oversiktsbilde over området



Bilde 2: Utsnitt fra situasjonskartet

I reguleringsbestemmelsene står det at fritidsboligene ikke skal være større enn 80 m² (BYA) inkludert uthus og takvinkel skal være mellom 22 og 30 grader. Taktype skal primært være saltak, men ikke et krav.

I søknad om dispensasjon skrives det følgende:

Omsøkt hytte har et bebygd areal (BYA) på 100 m². Ønsket innhold og romløsning på hytta medfører overskridelse av BYA, og noe avvik fra takvinkel tillatt i reguleringsplan. Da flere av de andre hyttene i hyttefeltet også har avvik, håper vi dette også kan godkjennes for vår tomt.

Tiltakshaver skriver blant annet at det er flere hytter i feltet avviket fra bestemmelsene. I feltet er det totalt 10 tomter der to av de er bebygde. I forbindelse med saksbehandlingen er gamle saker på de bebygde eiendommene i feltet og begge tomtene som er bebygde har avvik. Følgende avvik ble funnet på de to eiendommene:

106/53:

Bod er ikke sammenbygd med hytte. Det er heller ikke funnet vedtak på boden. Totalt bebygd areal på eiendommen er over 80 m² (BYA). Fritidsbolig godkjent med takvinkel i henhold til bestemmelser, men blitt økt til 33 grader. I forbindelse med endring av takvinkel er det kun innsendt reviderte tegninger, og endringen er ikke blitt behandlet.

106/54:

Bod er ikke sammenbygd med hytte. Det er heller ikke funnet vedtak på boden. Totalt bebygd areal på eiendommen er over 80 m² (BYA). Fritidsboligen står nær felles nabogrense mot gnr. 106 bnr. 4 og ikke over på enkelte plasser.

Som man kan lese har begge de bebygde tomtene i feltet avvik og bebyggelse som ikke er omsøkt om godkjent. Her bør administrasjonen kontakte eier av eksisterende bebyggelse i området og be om en redegjørelse.

Nabovarsel

Det er ikke innkommet merknader fra naboene.

Vann og avløp

Blir behandlet i behandlingen av byggetillatelsen

Ekstern høring

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Folkehelsevurdering

Ikke relevant for saken.

Administrasjonens vurdering

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «*vesentlig tilsidesatt*» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Arealmessig virker ikke fritidsboligen så alt for stor, men mye av arealet som er over tillatt areal i planen er takoverbygg. Reguleringsplanen er ikke direkte gammel, men dagens ønsker til folk er større fritidsboliger som rommer alle funksjonene. Omsøkte fritidsbolig er ikke stor i forhold til andre fritidsboliger som oppføres fortiden. I forhold til andre fritidsboliger i feltet er selve bygningskroppen som omsøkes større. Det er ikke søkt om bod og om det skulle bli aktuelt med bod en gang i fremtiden, som det mest sannsynlig vil bli da det ikke er bodplass i fritidsboligen, må et uthus omsøkes og dispensasjon må innvilges.

Det er også søkt om dispensasjon fra takvinkel/form. I reguleringsbestemmelsene står det at fritidsboligene skal primært utføres med saltak, og taket skal ha en takvinkel mellom 22 og 30 grader. Det står primært saltak så taktypen er ikke låst til saltak, men taket til tiltakshaver får en lavere vinkel. Fritidsboligen blir liggende fint i terrenget og blir ikke så fremtredende som den kunne blitt om det har vært saltak med tillatt vinkel noe som er greit for eiendommene som ligger bak omsøkte fritidsbolig.

Det er klart at omsøkte dispensasjon kan skape presedens for nye fritidsboliger i feltet, samt eksisterende fritidsboliger. Man må huske på at hver enkelt sak skal vurderes individuelt, men at det skal være likebehandling. Rådmannen mener derfor at det bør vurderes endring av reguleringsbestemmelsene så de åpner for større og mer moderne fritidsboliger om omsøkte dispensasjon skaper presedens.

Etter en helhetsvurdering hvor ulike hensyn er veid opp mot hverandre er det klart at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.