

Ivar Sørensen
Aaengveien 14D
7020 Trondheim

Vibeke og Anders Sanne
Uglavegen 49
7025 Trondheim

27. juli 2020

Åfjord kommune
Øvre Årnes 7
7170 Åfjord

KLAGE PÅ VEDTAK JF. /5058/107/104/BJØMUR

Vi viser til vedtak i det faste planutvalget, og klager med dette på vedtaket og på kommunens saksbehandling. Som vi har anført i nabovarsler, er det flere uheldige konsekvenser med tiltakene det nå er gitt dispensasjon for. Kommunen har ikke tatt tilstrekkelig hensyn til våre merknader til tiltaket og til allmennhetens interesser. Ansvarlig søker har valgt å kun søke om dispensasjon fra kravet om takform, og for oss ser det ut som at kommunen har unnlatt å ta stilling til hyttas øvrige utforming, høyder og plassering. Disse forholdene krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser.

Reguleringsplanen for området er ikke gammel, og den er godt gjennomført med tanke på feltets egenart. Tiltakshaver har helt siden tomta ble kjøpt vært klar over begrensningene planen gir. De konkrete kravene planen stiller, skal sikre forutsigbarhet for alle i området, og de er med på å motvirke at hytteutbygginga gir et dominerende og skjemmende inntrykk. Det er tidligere i svært liten grad gitt dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsene, og dispensasjonsvedtaket i denne saken er et dramatisk brudd med skikken i hyttefeltet. Kommunens vedtak innebærer at det vil bli skapt en presedens som i praksis annullerer reguleringsplanen. Om vedtaket blir stående, vil man av rettferdighetshensyn vanskelig kunne avvise nye dispensasjonssøknader.

Plassering

Reguleringsplanen sier at hytta skal legges lavt i terrenget og holdes så lav som mulig. Hytta skal plasseres der pålen står, og planens formulering om at uthus skal integreres i hytta, må forstås som at man ønsker en kompakt bygningsmasse. Tiltakshaver har valgt å dele opp hytta i flere bygningskropper koblet sammen med en smal gang. Dette grepet fører i realiteten til at hoveddelen av hytta flyttes langt bort fra pålen og opp på berget. Tiltaket er følgelig i strid med planens bestemmelser om plassering på tomte, og Åfjord kommune har unnlatt å behandle dette som en dispensasjonssak.

Høyde

Ansvarlig søker angir høyden på utkikkstårnet målt i bakkant av hytta. Det er ikke slik gesimshøyden skal måles. Byggteknisk forskrift §6-2 slår fast at:

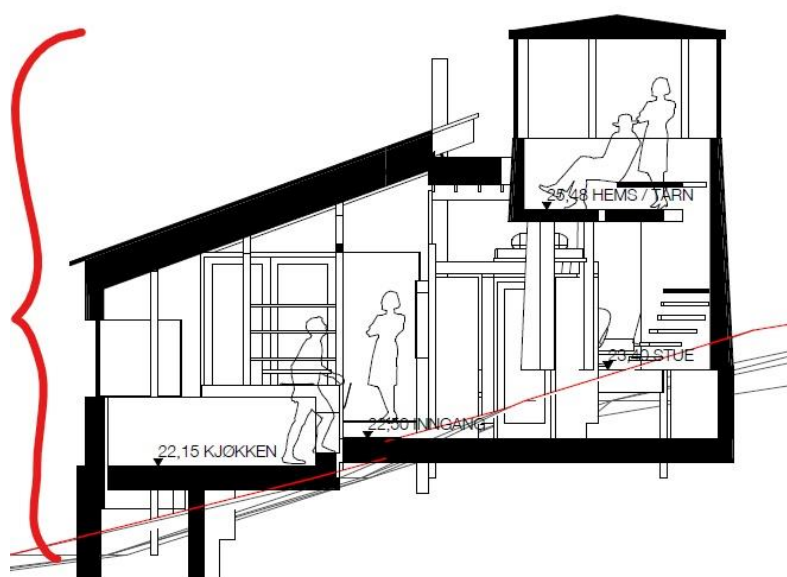
Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet. (...)

På side 47 i Kommunal og moderniseringsdepartementets veiledning «Grad av utnytting. Beregnings- og målereglene»

(https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf) står det dessuten at:

Takoppbygg av mer teknisk karakter som f.eks. ventilasjonsoppbygg, sammenbygging av ventilasjonskanaler, heisbygg, trappebygg mv., skal også legges til grunn ved beregning av gesimshøyde. Det har ikke vært intensjonen at disse skal holdes utenfor gesimsfastsettingen, men beregnes på samme måte som takoppbygg (ark, kobbhus og takopplett).

Utkikkstårnet må betraktes som et takoppbygg, og den planlagte hytta bryter derfor med reguleringsplanens krav om gesimshøyde. Reguleringsplanen referer ikke til gjennomsnittlig terrenghøyde, men angir at gesimshøyden skal måles fra mur-/pilarhøyde. Med tårnet blir gesimshøyden målt fra toppen av grunnmur/pilarer i framkant av hytta mer enn 6 m, mens planen angir største tillatte gesimshøyde til 2,8 m. Tårnet er også med på å gi hytta et mer dominerende preg enn nødvendig. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra høydebestemmelsene i reguleringsplanen.



Rød klamme viser hvor gesimshøyden (inkludert mur-/pilarhøyde) skal måles i henhold til departementets veileder og gjeldene reguleringsplan. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrenget er 80 cm. Gesimshøyde skal ikke overstige 280 cm over grunnmur.

Utforming av tak – type og materiale

Reguleringsplanens krav om taktype og materialer er egna til å gi området et enhetlig og dempa preg, og det er godt tilpassa værforholdene på denne sida av Linesøya. Det er tidligere søkt om endring av reguleringsbestemmelsene i Vågen hyttefelt 1630/107/1 (Sak 10/09, det faste planutvalget Åfjord, møtedato 20.05.2009). De omsøkte endringene knyttet til takform og -vinkel ble den gang avvist, og i saksframlegget var administrasjonens vurdering denne:

Når det gjelder ønsket om å tilføye setningen «For utbygg fra hyttas hovedform kan takvinkel være mellom 0 og 30 grader», så vil en ikke anbefale dette. (...) Med henvisning til plan- og bygningslovens §74 om planløsning og utseende, synes denne kombinasjonen å gi en uheldig sammenblanding av stilarter som vil bryte det enhetlige preget hyttene opprinnelig var tenk å ha. En moderne bygningsform vil da ikke forskjønne området.

Når Åfjord kommune nå tillater avvikende takformer, framstår det som urimelig og inkonsekvent med tanke på at lignende dispensasjonssøknader tidligere ikke har blitt innvilget. Dersom det omsøkte tiltaket blir bygget, vil det i praksis bli svært vanskelig å håndheve reguleringsplanens bestemmelser om takform, høyde og plassering framover. Det er fortsatt mange ubebygde tomter i hyttefeltet, og et frislipp vil være svært uheldig for helheten i feltet.

Planutvalgets vedtak begrunnes med at «tiltaket ikke avviker fra reguleringsbestemmelsene i vesentlig grad og at en dispensasjon med det vurderes større enn ulempene». Denne begrunnelsen er ikke riktig. Tiltaket er i strid med bestemmelsene i reguleringsplanen for Vågen. Vedtaket om dispensasjon setter til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, og det avviker i vesentlig grad fra bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Kommunen ser heller ikke ut til å ha realitetsbehandlet tiltakets plassering og høyde slik man skulle gjort. Ulempene for allmennheten er åpenbart større enn fordelene for tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Ivar Sørensen
(sign.)

Vibeke Gilje Sanne
(sign.)

Anders Sanne
(sign.)