

## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg       | Møtedato   |
|--------|--------------|------------|
| 59/20  | Planutvalget | 29.09.2020 |

### **5058/107/104 - KLAGEBEHANDLING - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR TAKFORM - NY FRITIDSBOLIG - LINESMARKA - GUNN KARIN OG JONN HELLE**

#### **Rådmannens innstilling**

Det faste planutvalget opprettholder vedtak i sak 42/20 vedtatt den 10.06.2020 da det ikke er innkommet nye momenter som gjør at planutvalget skal endre tidligere vedtak i saken.

Dispensasjon begrunnes med at tiltaket ikke avviker fra reguleringsbestemmelsene i vesentlig grad og at en dispensasjon med det vurderes større enn ulempene.

Mottatte klager tas ikke til følge. Saken sendes over til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

#### **Saksprotokoll i Planutvalget - 29.09.2020 Behandling:**

##### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak:**

Det faste planutvalget opprettholder vedtak i sak 42/20 vedtatt den 10.06.2020 da det ikke er innkommet nye momenter som gjør at planutvalget skal endre tidligere vedtak i saken.

Dispensasjon begrunnes med at tiltaket ikke avviker fra reguleringsbestemmelsene i vesentlig grad og at en dispensasjon med det vurderes større enn ulempene.

Mottatte klager tas ikke til følge. Saken sendes over til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

## Sakens bakgrunn og innhold

Før arkitekter har søkt på vegne av Gunn Karin og Jon Helle om dispensasjon for takform som er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser for *Vågan hyttefelt, planid 200502*, Linesmarka på Linesøya.

Det er søkt rammetillatelse med dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på gnr. 107/107 i Vågan hyttefelt på Linesøya. Fritidsboligen oppføres på peler og plasseres på tomta for minst mulig terrenginngrep. Tak er omsøkt med pulttak og enkelte mindre flate skjermetak, tekket med torv. I bakkant av fritidsboligen oppføres et utkikkstårn for fuglekikking med et neddempet pyramidetak. Valg av takkform er i strid med reguleringsbestemmelsene, og det er med rammesøknad søkt dispensasjon for ønsket takkonstruksjon på fritidsboligen.

Reguleringsplanen for Vågan hyttefelt har bestemmelser med hensyn til utforming, og sier følgende:

- Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 20 og 30 grader.
- Taktekking skal utføres med torv
- Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terreng er 80 cm. Gesimshøyde skal ikke overstige 280 cm over grunnmur (største tillatte gesimshøyde over terreng vil dermed være 3,6 m)
- Uthus skal integreres i hytta. Grunnflate skal maks være 20 m<sup>2</sup>.

Planutvalget fattet følgende vedtak om dispensasjon for takform i sak 42/20, den 10.06.2020:

*Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for Vågan hyttefelt, planid. 200502 som omsøkt.*

*Dispensasjon begrunnes med at tiltaket ikke avviker fra reguleringsbestemmelsene i vesentlig grad og at en dispensasjon med det vurderes større enn ulempene.*

Byggets plassering og gesimshøyde ble vurdert å ikke være i strid med reguleringsbestemmelsene og ble dermed ikke gjenstand for en dispensasjonsbehandling.

I etterkant av at planutvalget fattet vedtak i saken den 10.06.2020 er det kommet inn to klager på vedtaket. Det er de samme naboene som leverte merknader til opprinnelig søknad.

Følgende merknader er innkommet på planutvalgets vedtak:

Terese Sørgård, Helene Sørgård og Nikolai Sørgård (verge: Trine Selnes Sørgård), datert 26.07.2020:

*Planutvalget begrunner dispensasjon med at: tiltaket ikke avviker fra reguleringsbestemmelsene i vesentlig grad og at en dispensasjon med det vurderes større enn ulempene.*

*Tiltaket avviker fra reguleringsbestemmelsene i stor grad og ulempene med denne dispensasjonen er mange etter vår mening:*

*Reguleringsplanen ble nedtegnet detaljert for å ta vare på kystkulturen samt for å få et helhetlig hyttefelt med like forutsetninger og føringer for alle. Reguleringsplanen innebærer også bruk av betydelige midler og involvering av arealplanleggere for å fremskaffe et godt resultat som skal være bindende for hyttefeltet.*

*Reguleringsplanens hovedmål som er til det beste for allmennheten er noe planutvalget ikke har tatt hensyn til. Dette er ikke hensiktsmessig for framtidig bygging i henhold til reguleringsplanen, ei heller for de 13 hytteiere som har bygd sine hytter i henhold til reguleringsplanen.*

*Takformen og takvinkelen som omsøkes er i direkte strid med reguleringsplanen.*

*Det samme gjelder gesimshøyde, plassering av hytten på angitt plass samt hyttens utforming i forhold til omgivelsene og selvfølgelig reguleringsplanen!*

*Når deler av hytten ser ut til å bli over seks meter, vil den fremstå som både ruvende og voldsom i terrenget. Med utforminger som pyramidetak, pulttak og skjermtak samt en plassering som setter hytten utenfor angitt plassering, vil den ikke lenger være tilpasset hverken landskapet eller resten av hyttefeltet.*

*Det er tydelig at arkitektene ikke lenger bare har fokus på endringer rundt en takproblematikk, men egentlig alt som er gjengitt i reguleringsplanen.*

*Ikke nok med det har arkitektene også tegnet inn en ladestasjon på Sørgården (107/1) sin eiendom og samtidig unngått å sende nabovarsel til en av eierne fordi han er under vergemål og kontakt med fylkesmannen kan ta litt lenger tid enn hva arkitektene ser som hensiktsmessig.*

*Handler denne byggingen av hytte utelukkende om at reguleringsplanen er utfordrende å følge, eller kan fastsatte regler være utfordrende uansett hvem eller hva de er tiltenkt brukt til?*

*Vi klager med dette på Åfjord kommunes vedtak om å gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om takform. Tiltaket krever dessuten dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om høyde og plassering. Dette har kommunen oversett i sin saksbehandling samt i det vedtaket som er fattet.*

**-merknad slutt-**

Ivar Sørensen, Vibeke Gilje Sanne og Anders Sanne, datert 27.07.2020:

*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 ytterveggenes 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 utnyttning.

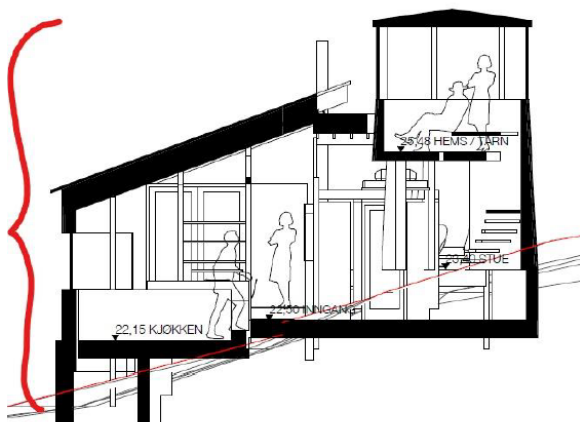
Beregnings- og måleregler»

([https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad\\_av\\_utnyttning.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.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.*

**-merknad slutt-**

## **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.

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

I dette tilfellet er det søkt dispensasjon for takform utført som pulttak, og enkelte mindre flate skjermtak. Takets hovedform følger reguleringsbestemmelsene med hensyn til vinkel og retning, men er ikke et saltak. Rådmannens vurdering er at den valgte takformen er godt tilpasset bakenforliggende terreng og vil med torvtak bli lite framtreddende i terrenget.

Vedlegg

1 Situasjonsskart

3 Illustrasjon - Sanne sin hytte inntegnet på tomt 10

4 2019-12-20 SNITT, SAMMENLIGNING AV HØYDER

Av andre utbygde tomter i Vågan hyttefelt er det innvilget en dispensasjon. Dette er dispensasjon for frittstående uthus på gnr. 107/101. Det er avslått en dispensasjon for tilbygg med flatt tak på gnr. 107/110. Begge sakene er behandlet delegert.

Fritidsboligens plassering på tomta framstår også som godt vurdert ut fra terrengets utforming. Fritidsboligen er plassert nedenfor en avtrapping i fjellet som vil redusere behovet for sprenging til et minimum. Byggets plassering er innenfor minimumsavstanden på 4 meter til tomtengrense i alle retninger. Det vurderes derfor at byggets plassering ikke er gjenstand for en dispensasjonsbehandling.

Når det gjelder merknader til byggets gesimshøyde er dette regulert i Byggeteknisk forskrift § 6-2 med veiledning som sier følgende:

*Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggenes 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 eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

*Veiledning til første ledd: Dersom ikke annet er fastsatt i planbestemmelsene skal gesims- og mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gjennomsnittlig terrengnivå beregnes etter at eventuelle terrengarbeider er utført.*

Reguleringsplanen har ingen begrensning i mønehøyde og oppgitte gesimshøyde ser ut fra de terrengsnitt som er oppgitt på snitt-tegninger å være innenfor kravet til 3,6 m, fra gjennomsnittlig terrengnivå også for hems/utkikkstårn i bakkant av bygget. Det vurderes derfor at byggehøyde heller ikke er gjenstand for en dispensasjonsbehandling.

Nabomerknader er også svart ut av Fur arkitekter v/ Ørjan Nyheim i e-post datert 14.09.2020 (denne er vedlagt).

Ut fra dette er det rådmannens vurdering at plassering og gesimshøyde ikke er gjenstand for en dispensasjonsbehandling, og at bare takform vil kreve en dispensasjon fra bestemmelsene.

Det vurderes at det ikke er framkommet nye momenter i saken som tilsier at planutvalget skal omgjøre sitt vedtak. Klagene har i hovedsak de samme momentene som ble innsendt i forbindelse med første gangs behandling. Etter en vurdering av klagene vurderes det fra Rådmannen at opprinnelig vedtak opprettholdes og gir dispensasjon for omsøkte takform i henhold til opprinnelig søknad.