

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
42/20	Planutvalget	25.06.2020

5058/107/104 - DISPENSASJON NY BEHANDLING - FRITIDSBOLIG - LINESMARKA - GUNN KARIN OG JONN HELLE

Rådmannens innstilling

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.

Selv om planutvalget gir dispensasjon må tiltaket godkjennes etablert etter pbl. § 21-4. Når dispensasjon er gitt kan dette behandles delegert.

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.06.2020

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

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.

Selv om planutvalget gir dispensasjon må tiltaket godkjennes etablert etter pbl. § 21-4. Når dispensasjon er gitt kan dette behandles delegert.

Sakens bakgrunn og innhold

Før arkitekter søker 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 søkes rammetillatelse med dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på gnr. 107/107 i Vågan hyttefelt på Linesøya. Fritidsboligen oppføres på peler og plasseres på tomte for minst mulig terrenginngrep. Tak er omsøkt med pulttak og enkelte mindre flate skjermtak, tekket med torv. I bakkant av fritidsboligen oppføres et utkikkstårn for fuglekikking med et neddempet pyramidetak. Valg av takform 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 m².

Tiltaket ble nabovarslet til relevante naboer, gnr. 107/3 og 107/111, samt grunneier(e) i familien Sørgård via epost den 25.11.2019. Etter mottatt merknader ble reviderte tegninger og utfyllende beskrivelse på nytt sendt til naboene den 20.12.2019 som et «revidert 2. nabovarsel». Etter dette er det mottatt merknader fra de to hyttenaboene, mens familien Sørgård ikke har kommet med ytterligere merknader.

Trine Sørgård oversender to eposter til Åfjord kommune via ordfører, en den 18.05.2020 og en 19.05.2020 (vedlagt). Epostene er oversendt ansvarlig søker og svart ut i epost den 15.06.2020 med følgende svar:

Skal prøve å kommentere på det Trine Sørgård har sendt på epost til ordfører Vibeke Stjern (ang. søknad om rammetillatelse og dispensasjon for tomt 107/104).

Har satt tiltakshaver Gunn Karin og Jon Helle på kopi, slik at de er orientert om våre kommentarer. Jeg vil også ta en prat med ordføreren om dette, ettersom det er hun som har mottatt disse «merknadene» fra Trine Sørgård.

Generelt kan vi si at disse merknadene dessverre er kommet alt for sent og på feil måte. For oss er det hele litt overraskende ettersom vi har hatt god dialog med naboene og vi har også fått skriftlig tilbakemelding på våre utsendte nabovarsel. Tiltakshaver har til og med strukket seg og bedt oss bearbeide prosjektet etter innspill vi mottok etter første runde med nabomerknader.

Vi har forståelse for at familien Sørgård er følelsesmessig knyttet til området og reguleringsplanen for hyttefeltet. Men det betyr ikke at vi ikke skal forholde oss til gjeldende lover og regler for byggesaker i Norge. Selv om familien Sørgård har fått utarbeidet reguleringsplan for å selge hyttetomter, så er det ikke slik at familien «eier planen» slik en kan tro når kommunen omtaler familien som «planeier».

Det er offentligheten, gjennom kommunen, som eier en vedtatt reguleringsplan. Det er alltid allmenhetens hensyn som veies når en i etterkant skal vurdere en byggesak opp mot en gjeldende reguleringsplan. Det er derfor en må se på fordelene med en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene opp mot eventuelle ulemper dette medfører for allmenheten.

Noen ganger er rett og slett en litt grov og unyansert reguleringsplan en begrensning for å få til et godt prosjekt med god arkitektonisk utforming og tilpasning. Det er etter vårt skjønn tilfelle i denne saken.

Vi vil benytte anledningen til å påpeke at det her kun er snakk om ett dispensasjonsforhold i byggesaken og det er takform. Plassering og utforming forøvrig er innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Vi ser av div. referater og saksfremlegg at dette kanskje ikke fremgår tydelig nok. Vi svarer gjerne enda mer utfyllende på spørsmål knyttet til det formelle rundt byggesaken eller det faglige i den arkitektoniske utformingen av omsøkte hytteprosjekt. Det er bare å ta kontakt.

Vi ser frem til å få en avklaring på denne byggesaken så snart som mulig.

Administrasjonens vurdering

Nabovarsel

Det har i forbindelse med nabovarsling blitt stilt spørsmål fra familien Sørgård om det er riktig behandling av nabovarsel da en av grunneierne er under myndighetsalder. Det er stilt krav fra familien Sørgård om at nabovarsel til barn under verge skal behandles av fylkesmannen.

Både ansvarlig søker og saksbehandler har vært i kontakt med fylkesmannen i Trøndelag, som kan bekrefte at foresatte og verger kan signere og komme med merknader til nabovarsel på vegne av barn.

Det vurderes derfor at nabovarsel er riktig behandlet fra ansvarlig søker når det i dette tilfellet er snakk om barn under verge.

Dispensasjon

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.

Det er frakommet nabomerknader med hensyn til takform, samt fritidsboligens plassering på tomte og planlagte utkikkstårn med påfølgende gesimshøyde. Etter avtale med eier av naboeiendom gnr. 107/103, ble det den 28.02.2020 gjennomført en befaringsrunde på tomte sammen med to representanter fra Åfjord kommune. Det ble da sammen med eier av naboeiendom spesielt sett på fritidsboligens plassering på tomte.

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.

Rådmannens vurdering er at den valgte takformen er godt tilpasset bakenforliggende terreng og vil med torvtak bli lite framtrædende i terrenget. Fritidsboligens plassering på tomte framstår som godt vurdert ut fra terrenget utforming. Fritidsboligen er plassert nedenfor en avtrapping i fjellet som vil redusere behovet for sprenging til et minimum. Oppgitt gesimshøyde ser ut fra de terrengsnitt som er oppgitt på snitt-tegninger å være innenfor kravet til 3,6 m, også for hems/utkikkstårn i bakkant av bygget.

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.

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

Vedlegg

- 1 E Tegninger
- 2 D Situasjonsplan
- 3 Situasjonsskisse
- 4 C1-2 Nabovarsel 1 - merknader fra naboer
- 5 2019-11-26 Helene Sørgård
- 6 2019-11-26 Nikolai Sørgård, via verge Trine Sørgård
- 7 2019-11-26 Terese Sørgård
- 8 2019-12-01 Anders Sanne
- 9 2019-12-02 Ivar Sørensen
- 10 Fwd: 5058/107/104 - Nabomerknad Trine Sørgård 18.05.2020
- 11 5058/107/104 - Nabomerknad - Trine Sørgård 19.05.2020
- 12 C2-2 Nabovarsel 2 - merknader fra naboer, sammenstilt