



Trondheim, 2020-12-08

Åfjord kommune, byggesak

Tiltak: 5058/107/104 - Nybygg av fritidsbolig (13524/2020)
Linesmarka, 7176 Linesøya (gnr. 107, bnr. 104)
Tiltakshaver: Gunn Karin og Jon Helle
Ansvarlig søker: Fur Arkitekter AS

HYTTE LINESØYA – OPPFØLGING AV FYLKESMANNENS VEDTAK

Vi viser til Fylksmannens vedtak (2020/12292) i klagesak om dispensasjon for takform på fritidsbolig på eiendommen 107/104 i Åfjord kommune. Kort oppsummert opphevede Fylkesmannen kommunens vedtak i saken grunnet kommunens manglende begrunnelse av vedtaket.

På vegne av tiltakshaver følger vi opp saken og ber om at Åfjord kommune på nytt behandler innsendt søknad om rammetillatelse så snart som mulig. Etter dialog med Fylkesmannen vil vi supplere med noen kommentarer som vi ber Åfjord kommune følge opp i videre saksbehandling.

Prosjektet er etter vårt skjønn grundig beskrevet i innsendt rammesøknad 12.02.2020, så vi vil ikke gjenta dette her.

BEHANDLING AV BYGGESAKEN SAMLET

Åfjord kommune valgte å behandle dispensasjonsforholdet i vår innsendte rammesøknad separat fra, og før, resten av byggesaken. Tanken var vel at en kunne avklare dispensasjonsforholdet politisk hos Planutvalget, og så kunne en ved positivt vedtak der behandle byggesaken delegert hos administrasjonen etterpå.

Ulempen med dette er at Fylkesmannen bare kan ta stilling til vedtak / klager som omfatter faktiske vedtak hos kommunen. Vi vil derfor be om at Åfjord kommune denne gangen behandler dispensasjonssøknad og rammesøknad samlet i ett vedtak.)

Ettersom Planutvalget allerede har kommet med positiv innstilling til at dispensasjon fra takform kan gis så bør vel byggesaken nå kunne behandles delegert hos administrasjonen?

Hvis noen mot formodning skulle klage på et positivt kommunalt vedtak i saken, vil Fylkesmannen kunne gå inn og vurdere alle aspektene ved byggesaken. Det kunne de ikke gjøre da det påklagede vedtaket bare omfatter et dispensasjonsforhold. Fylkesmannen har derfor heller ikke vurdert hvorvidt det er behov for å søke om ytterligere dispensasjoner slik naboene har påstått.

BEHOV OG GRUNNLAG FOR DISPENSASJON - TAKFORM

Planlagt hytte følger alle reguleringsbestemmelser med unntak av takform og den tilhørende hemsen. Reguleringsbestemmelsen sier at tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 20 grader og 30 grader.

Vi viser til beskrivelse av prosjektet beskrevet i rammesøknad. Vi mener at den overordnede **intensjonen i reguleringsplanen** er ivaretatt ved at hytta ligger fint i landskapet.

Hytta ses først og fremst fra veien på nedsiden, og fra denne siden er det hovedsakelig det skrå hovedtaket som vises. Hemsene vil knapt være synlig fra nedsiden av hytta. Vi viser til tegninger og vedlagte 3D-illustrasjoner som dokumenterer dette.

De andre hyttene i området har ulike varianter av saltak, slik at det er en del variasjon i takformer i området fra før. Etter vårt skjønn er fordelene for byggherre ved å gi dispensasjon fra kravet om saltak større enn ulempene for offentligheten.

Vi mener at **hensynet bak bestemmelsen** det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og etter en samlet vurdering mener vi at kommunen kan gi dispensasjon for kravet om takform.

Redegjørelse og drøftinger rundt dispensasjonsforholdet må fremgå tydelig av kommunens vedtak denne gangen.

NABOENES KLAGER I SAKEN

Etter at Planutvalget i Åfjord kommune innvilget dispensasjon for takform i saken (07.07.2020) sendte naboene inn klage på vedtaket. Naboene mente at tiltaket også krever søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for høyde og plassering på tomte.

Vi har redegjort for, og kommentert, dette tidligere i epost til kommunen 14.10.2020.

Det er viktig at Åfjord kommune nå sammenfatter redegjørelsene i et samlet vedtak i sin nye behandling av byggesaken.

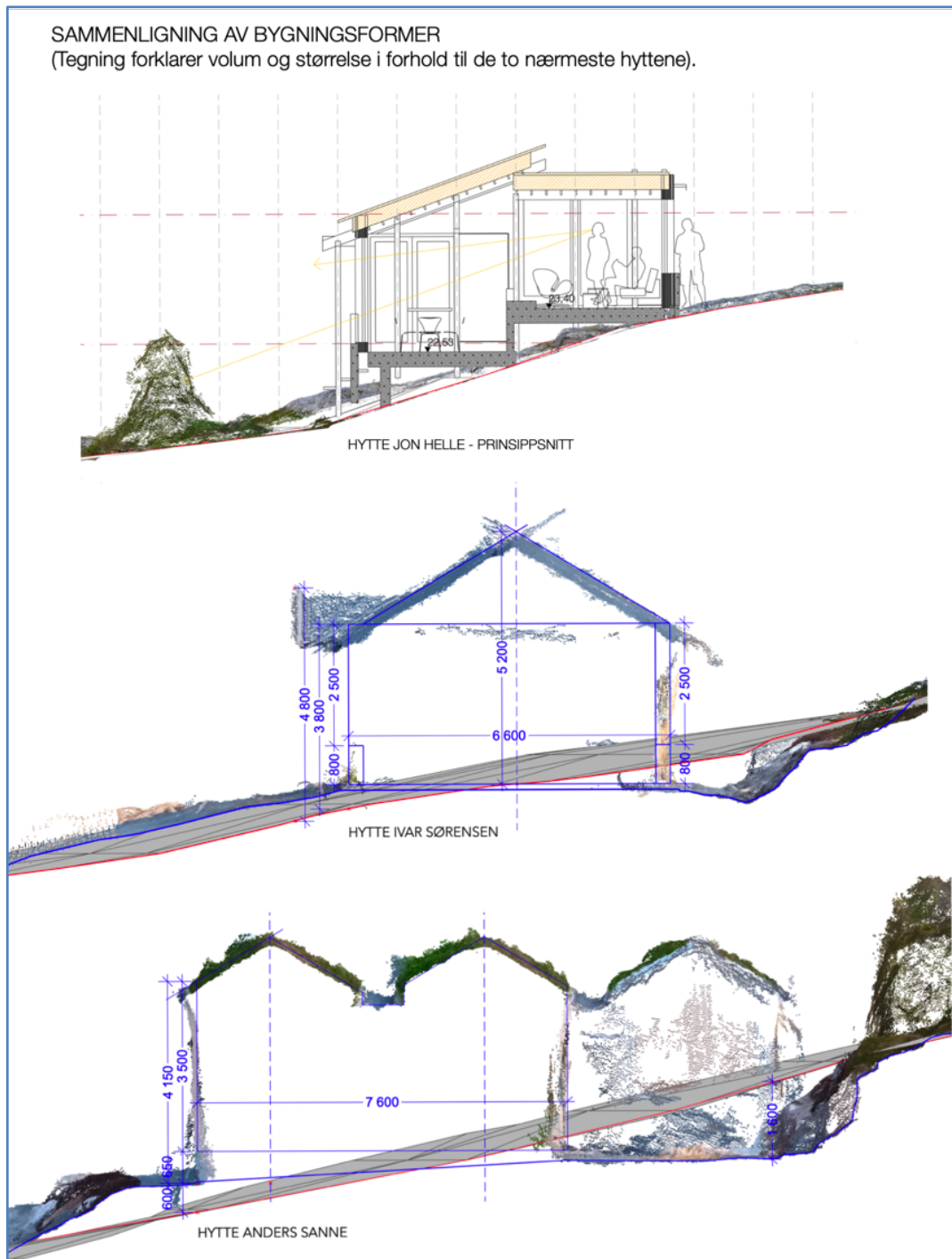
Høyde

Reguleringsplan åpner for 0,8m høyde på ringmur + 2,8m høyde opp til raft. Dette gir en samlet rafthøyde på inntil 3,6m over terreng. Prosjektet er innenfor disse høydebegrensningene, og det gjelder også del av hytta med hems.

Vi viser til målsetting på fasadetegninger, og vil påpeke at dette er tegninger med et abstraksjonsnivå tilpasset en rammesøknad. Vi legger ved et par ekstra eksteriørskisser som viser hytta litt mer i detalj. (Tidligere innsendte illustrasjoner har vært litt kornete og uklare grunnet filkomprimering).

Vi viser også til sammenligning av planlagt hytte og naboenes hytter. Høyder er hentet fra 3D scan utført med drone og har veldig høy nøyaktighet.

Vi mener at kravet til høyde i reguleringsplan er ivaretatt, og at dermed ikke er behov for å søke om dispensasjon for dette.



Plassering

Naboene peker på dette med hyttas plassering og tomtepålen som skal være *innenfor hyttas fire vegger*. Hytta har adskillig flere vegger enn fire, og **tomtepålen er innenfor fotavtrykket** til hytta.

Sørensen ønsker at hytta skal trekkes lenger tilbake på tomta, men vist plassering er **innenfor tomtas byggegrenser**. Byggherre ønsker å **prioritere bevaring av eksisterende vegetasjon** og samtidig utnytte tomtens utsynskvaliteter.

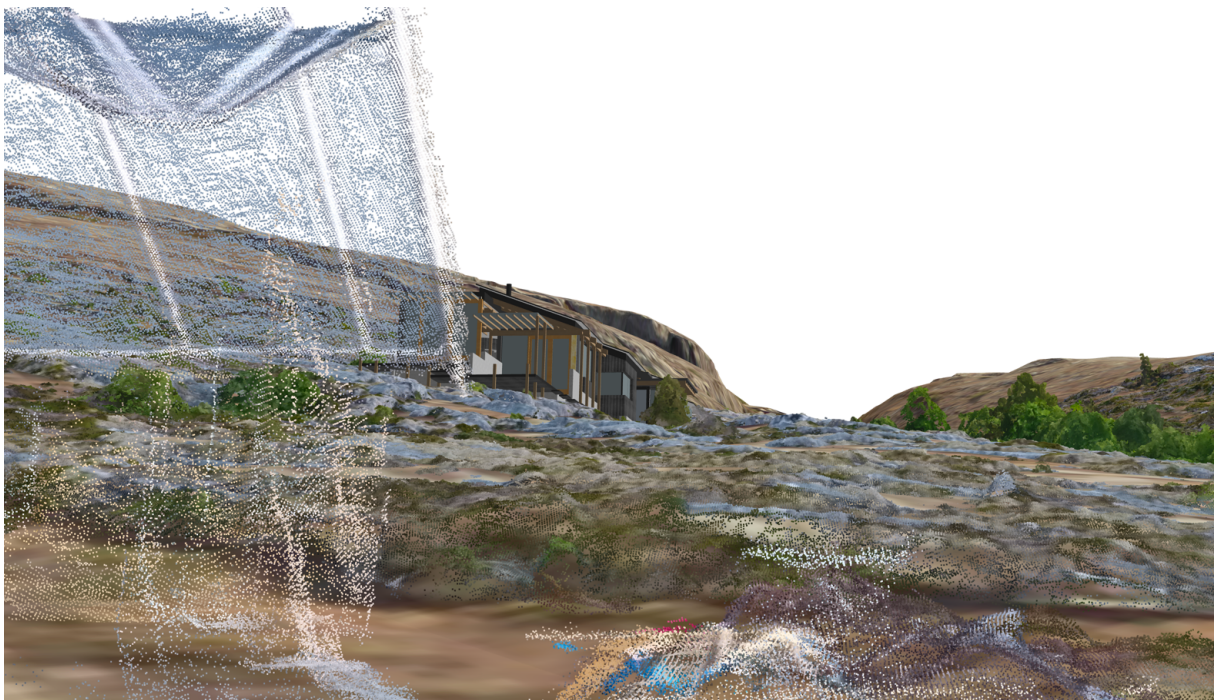
Sanne har pekt på at hytta bør plasseres på naturlig terrengsøkk på tomta, og det er nettopp det vi har gjort. Det er kanskje ikke så lett å se ut fra de tegningene naboene har fått, men dette er tydeligere i illustrasjonene vi har vist i beskrivelsen over. Her er vi helt enige i innspillet fra naboen og dette er ivarettatt.

Vi mener at kravet til plassering i reguleringsplan er ivarettatt, og at dermed ikke er behov for å søke om dispensasjon for dette.

Utforming

Sørensen peker på innsyn fra store vinduer og denne hemsen. Vi har forståelse for dette, men hytta følger reguleringsplanens krav til plassering og det er ca. 40 m mellom hyttene. I et slikt hyttefelt må en regne med en viss form for innsyn fra naboene. Til sammenligning så er det tilsvarende innsyn og enda kortere avstand mellom hyttene til Sanne og Sørensen.

Ettersom hemsen er trukket tilbake vil den ikke være synlig fra Sørensens hytte og uteplass.



Omsøkt hytte sett fra verandaen til Sørensen (Sørensens hytte til venstre i bildet . 3D punktsky.)

For å oppsummere så mener vi at hytta ikke er dominerende i landskapet og at utformingen er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen.

Vi ber nå om at Åfjord kommune behandler allerede innsendt søknad, samlet og på nytt, så snart som mulig.

Vi vil også påpeke viktigheten av at kommunen denne gangen sammenfatter redegjørelsene rundt dispensasjon i et samlet vedtak i sin nye behandling av byggesaken. Vi må unngå at hele saken forkastes av Fylkesmannen pga. formelle feil i kommunens vedtak.

Vi har gjort grundige faglige vurderinger i vår prosjektering og beskrivelse av hytta. Hvis det mot formodning blir en ny runde med klagebehandling hos Fylkesmannen vil vi i det minste sikre at søknaden blir vurdert på et tilsvarende faglig grunnlag.

Skulle det være spørsmål til søknaden så ta gjerne kontakt med undertegnede.

Vennlig hilsen



Ørjan Nyheim

partner, arkitekt MNAL / 988 52 714 / orjan@fur.no

Vedlegg:

A90-01 Eksteriørperspektiv

A90-01 Eksteriørperspektiv, fra veien