



ÅFJORD
KOMMUNE

FUR ARKITEKTER AS
Ormen Langes vei 12
7041 TRONDHEIM

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.
/5058/107/104/BJØMUR

Dato
25.03.2021

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

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

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:

Jon Helle
Trine Selnes Sørgård
Anders Sanne
Ivar Sørensen



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
16/21	Planutvalget	17.03.2021

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

Rådmannens innstilling

Åfjord kommune, ved planutvalget, gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Vågan hyttefelt, PlanID 200502 for oppføring av fritidsbolig på gnr. 107/104 som omsøkt.

Dispensasjon begrunnes med at tiltaket er godt tilpasset og vurdert ut fra tomtas beskaffenhet, og valgt takform vil være lite framtrædende og estetisk godt tilpasset mot bakenforliggende terreng. En dispensasjon vil ikke gi uheldige konsekvenser for naturverdiene eller negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. En dispensasjon vurderes å ikke utfordre reguleringsbestemmelsene i en slik grad at en dispensasjon ikke kan gis.

Etter en samlet vurdering, ut fra de vurderinger som er gjort, vil en dispensasjon ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Videre vurderes fordelene med at det gis dispensasjon som klart større enn ulempene.

Åfjord kommune, ved planutvalget, gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 107/104 som omsøkt.

Saksprotokoll i Planutvalget - 17.03.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Åfjord kommune, ved planutvalget, gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Vågan hyttefelt, PlanID 200502 for oppføring av fritidsbolig på gnr. 107/104 som omsøkt.

Dispensasjon begrunnes med at tiltaket er godt tilpasset og vurdert ut fra tomtas beskaffenhet, og valgt takform vil være lite framtreddende og estetisk godt tilpasset mot bakenforliggende terreng. En dispensasjon vil ikke gi uheldige konsekvenser for naturverdiene eller negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. En dispensasjon vurderes å ikke utfordre reguleringsbestemmelsene i en slik grad at en dispensasjon ikke kan gis.

Etter en samlet vurdering, ut fra de vurderinger som er gjort, vil en dispensasjon ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Videre vurderes fordelene med at det gis dispensasjon som klart større enn ulempene.

Åfjord kommune, ved planutvalget, gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 107/104 som omsøkt.

Sakens bakgrunn og innhold

Opprinnelig behandling i planutvalgets sak 42/20 den 10.06.2020:

Åfjord kommune ved planutvalget fattet vedtak om dispensasjon fra reguleringsplan for takform på eiendommen gnr. 107 bnr. 103. Etter innkommet klage på vedtaket ble saken klagebehandlet i planutvalget i sak 59/20 den 29.09.2020 med følgende 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

Saken ble oversendt Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse som i sitt brev datert 19.11.2020 opphever vedtaket og sender saken til ny behandling.

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.

NY BEHANDLING

Før arkitekter har søkt på vegne av Gunn Karin og Jon Helle om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig, med dispensasjon for takform fra reguleringsbestemmelser for *Vågan hyttefelt, planid 200502*, Linesmarka på Linesøya.

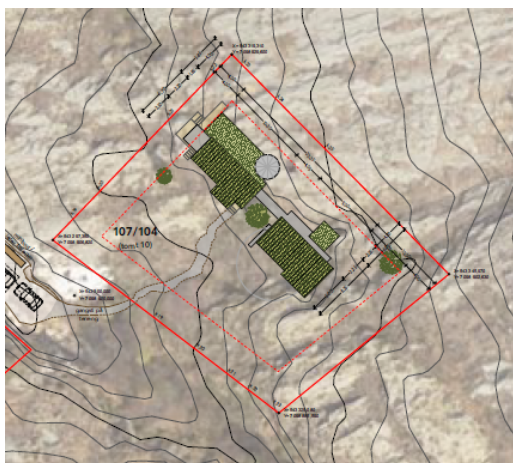
Det er søkt rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 107/107 i Vågan hyttefelt på Linesøya. Fritidsboligen oppføres delvis på peler og på grunn og fundamenteres på fjell. Arealet er totalt 100 m². BRA. Tak er omsøkt med pulttak på 22 grader og enkelte mindre flate skjermtak, alt tekket med torv som glir naturlig inn i terrenget. I bakkant av fritidsboligen oppføres et utkikkstårn/hems for fuglekikking med et neddempet pyramidetak dekket med torv.

Valg av takform er i strid med reguleringsbestemmelsene, og det er med rammesøknaden søkt om dispensasjon for takkonstruksjon på fritidsboligen.

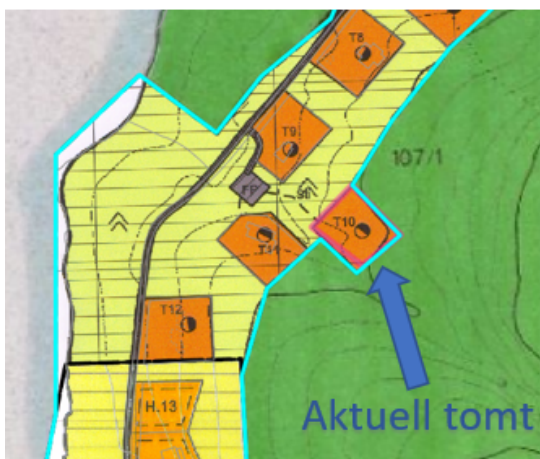
Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Vågan hyttefelt, planID 200502.

Relevante bestemmelser i saken:

- Det kan oppføres fritidsbebyggelse i form av frittliggende hytter med tilhørende uthus med totalt bruksareal inntil 100 kvm. Inkl. uthus.
- Uthus skal integreres i hytta. Grunnflate skal maks være 20 m².
- 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
- Uthus skal integreres i hytta. Grunnflate skal maks være 20 m².



Bilde 1: Utsnitt av situasjonsplan
Naturmangfoldloven



Bilde 2: Utsnitt av reguleringsplan

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Ifølge skrednett.no og sehavnivå.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

EKSTERN HØRING:

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

NABOKLAGER:

Følgende merknader er innkommet til planutvalgets vedtak i sak 42/20, (innholdet i klagen er det samme som ble fremmet i nabomerknadene i opprinnelig søknad og ligger vedlagt saksfremlegget):

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.

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

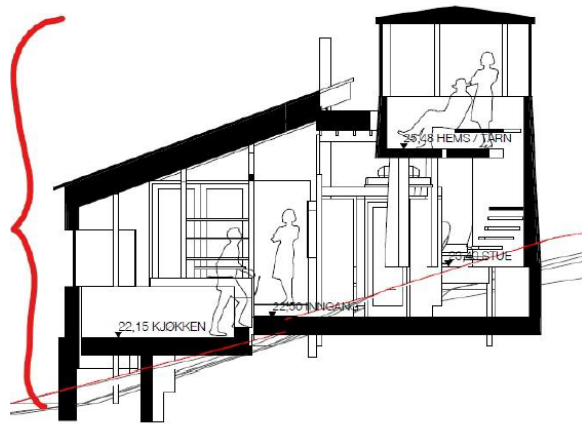
Ansvarlig søker angir høyden på utkikkstårnet målt i bakkant av hytta. Det er ikke slik gesimshøyden skal måles. Byggteknisk forskrift §6-2 slår fast at:

Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom 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 utnyttning. Beregnings- og måleregler» (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.

DISPENSASJONSVURDERING:

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på en regulert fritidstomt. Fritidsboligen oppføres på peler og plasseres på tomte for minst mulig terrenginngrep. Tak er omsøkt med pulttak og enkelte mindre flate skjermetak, tekket med torv. I bakkant av fritidsboligen oppføres et utkikkstårn/hems 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.

Juridisk utgangspunkt

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 2005, og er blitt til gjennom omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

For at dispensasjon skal kunne gis er det tre vilkår som etter plan- og bygningsloven § 19-2 må være innfridd:

- Hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for takform og den tilhørende hems. Reguleringsbestemmelsene sier at tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 20 grader og 30 grader.

I innkomet merknader fra berørte naboer er det framsatt påstand om at tiltaket i tillegg også krever søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for gesimshøyde og fritidsboligens plassering på tomte.

Høyde

Naboer bemerker at fritidsboligens gesimshøyde er høyere enn begrensning gitt i reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsplan åpner for 0,8 m høyde på ringmur + 2,8m høyde opp til raft. Dette gir en samlet gesimshøyde på inntil 3,6 m over terreng.

Byggeteknisk forskrift § 6-2 med veiledning sier følgende om beregning av gesimshøyde:

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 er i henhold til terrengsnitt som er oppgitt på snitt-tegninger, innenfor kravet til 3,6 m fra gjennomsnittlig terrengnivå. Dette gjelder også for hems i bakkant av bygget.

Det vurderes derfor at tiltaket er innenfor de høydebegrensninger som er gitt i reguleringsbestemmelsene. Rådmannens vurdering er at byggehøyde ikke er gjenstand for en dispensasjonsbehandling.

Plassering på tomta og utforming

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 med omsøkt plassering innenfor fotavtrykket til hytta.

Naboene ønsker også at hytta skal trekkes lenger tilbake og i et naturlig søkk på tomta. Visst plassering er innenfor tomtas byggegrenser og trukket ned på en naturlig avsats i terrenget. Det er fra byggherres side også et ønske å prioritere bevaring av eksisterende vegetasjon med minst mulig terrenginngrep, og samtidig utnytte tomtens utsynskvaliteter.

Nabo peker også på innsyn fra store vinduer og hems. Det er forståelse for dette, men hytta følger reguleringsplanens krav til plassering og det er ca. 40 m mellom hyttene. I et slikt hyttefelt må man regne med en viss form for innsyn fra naboene, og høydeforskjellen på 4-5 meter vil minske innsyn i nabobygget. Til sammenligning er det kortere mellom andre hytter i feltet. Ettersom hemsen er trukket tilbake vil den ikke være synlig for naboens hytte og uteplass.



Rådmannen mener at kravet til plassering i reguleringsplan er ivaretatt, og at behovet for en dispensasjonsbehandling med det ikke er nødvendig.

Takform

Planlagt hytte følger alle reguleringsbestemmelser med unntak av takform og den tilhørende hemsen. Hytta ses først og fremst fra veien på nedsiden, og fra denne siden er det hovedsakelig det skrå hovedtaket/pulttaket som vises. Hemsen vil være lite synlig fra nedsiden av hytta. Den aktuelle hyttetomta ligger som bakerste tomt i hytteområdet, og i et forholdsvis bratt og kupert område. De andre hyttene i området har også ulike varianter av saltak, slik at det er en del variasjon i takformer i området fra før. Selv om takformen er noe forskjellig fra de andre hyttene i området anses dette ikke å ha uheldige konsekvenser, estetisk sett.

Rådmannen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for oppføring av fritidsbolig som omsøkt, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Fritidsboligen vil ikke få uheldige konsekvenser for naturverdiene i landskapet. Det er regulert inn en fritidsbolig på den aktuelle tomte. Fritidsboligen som søkes oppført vil ikke gi større konsekvenser for naturverdiene enn en fritidsbolig i tråd med reguleringsplanen ville gitt.

De aktuelle dispensasjonene anses heller ikke å ha mer negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet enn en fritidsbolig i tråd med reguleringsbestemmelsene ville hatt.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. I denne saken ville en ny fritidsbolig kunne bygges i tråd med planen, noe som ikke ville kreve dispensasjon. Rådmannen finner likevel ikke å vektlegge dette i vesentlig grad, særlig siden fritidsboligen vurderes å være godt tilpasset og vurdert ut fra tomtas beskaffenhet. Valgt takform vil med torvtak være lite framtreddende mot bakenforliggende terreng. Fritidsboligen ellers ligger innenfor planens bestemmelser med hensyn til størrelse, gesimshøyde og plassering på tomte.

Rådmannen kan ikke se at det er tungtveiende ulemper knyttet til å innvilge dispensasjon som omsøkt. Rådmannen mener etter overnevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon derfor gis.

Konklusjon

Rådmannens samlede vurdering er, ut fra de vurderinger som er gjort overfor, at en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Videre vurderes fordelene med at det gis dispensasjon som klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 0 2020-02-12 Følgebrev
- 2 D Situasjonsplan
- 3 E Tegninger
- 4 A90-01 EKSTERIØRPERSPEKTIV
- 5 A90-02 EKSTERIØRPERSPEKTIV, FRA VEIEN
- 6 C2-1 Nabovarsel 2 - oppdaterte tegninger til naboer
- 7 C2-2 Nabovarsel 2 - merknader fra naboer, sammenstilt
- 8 5058/107/104 - Dispensasjon - Fritidsbolig - Linesmarka
- 9 Klage på vedtak - Dispensasjon ny behandling - Fritidsbolig - Linesmarka
- 10 5058/107/104 - Klage på vedtak for Vågen hyttefelt
- 11 5058/107/104 - Dispensasjon ny behandling - Fritidsbolig - Linesmarka - Gunn Karin og Jonn Helle