

Ivar Sørensen  
Aaengveien 14D  
7020 Trondheim

Vibeke og Anders Sanne  
Uglavegen 49  
7025 Trondheim

13 april 2021

Åfjord kommune  
Øvre Årnes 7  
7170 Åfjord

**KLAGE PÅ VEDTAK /5058/107/104/BJØMUR  
RAMMETILLATELSE OG DISPENSASJON – FRITIDSBOLIG – LINESMARKA**

Vi viser til melding om vedtak /5058/107/104/BJØMUR datert 25. mars 2021, og klager med dette på vedtaket og på kommunens saksbehandling. Klagen gjelder både dispensasjon fra reguleringsplanens krav til takform og vedtaket om å gi rammetillatelse.

Fylkesmannen i Trøndelag (Statsforvalteren) skrev i brev datert 19. november 2020 at Åfjord kommunes tidligere vedtak om samme tiltak oppheves som ugyldig fordi vedtaket ikke var tilstrekkelig begrunnet. Det nye vedtaket lider av samme begrunnelsessvikt som det forrige, og saksframlegget inneholder flere faktiske feil. Begrunnelsen skal gjengi innholdet av reglene eller den problemstillingen vedtaket bygger på. Vedtaket må nevne de faktiske forhold vedtaket bygger på, og de hovedhensynene som har vært avgjørende ved utvisning av forvaltningsmessig skjønn. Disse kravene er ikke innfridd i vedtaket fra mars 2021.

Vi vil i det følgende konkretisere grunnlaget for klagen vår med tanke på henholdsvis takform, plassering, høyde og saksbehandling.

**Takform**

Fylkesmannen skriver:

*Ved en dispensasjonsvurdering vil man først være nødt til å indentifisere hvilke hensyn som ligger bak den bestemmelsen det vurderes dispensasjon fra. I dette tilfellet må det først indentifiseres hvilke hensyn som ligger bak bestemmelsen om takform.*

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 å få avvike fra reguleringsplanens bestemmelser om saltak i Vågen hyttefelt 1630/107/1 (Sak 10/09, det faste planutvalget Åfjord, møtedato 20. mai 2009). De omsøkte endringene knyttet til takform og takvinkel ble den gang avvist, og i saksframlegget skrev administrasjonens den gang at avvikende takform vil: «... bryte det enhetlige preget hyttene opprinnelig var tenk å ha. En moderne bygningsform vil da ikke forskjønne området.» Vi ser at kommunen den gang viste til at hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om saltak er et ønske om at hyttene i feltet skal ha et enhetlig preg.

Det nye vedtaket om å gi dispensasjon fra kravet til takform bygger ikke på en slik vurdering av hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanen. Videre vurderer administrasjonen fordelene med at det gis dispensasjon som klart større enn ulempene. Hvilke fordeler og ulemper er vurdert? Hvorfor er det en fordel å gi dispensasjon, og for hvem er det en fordel? Hvilke ulemper følger av en dispensasjon, og hvem påføres disse ulempene?

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, noe Åfjord kommune altså har vektlagt i tidligere vedtak. 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 peker i sitt saksframlegg på at det vil være mulig å bygge ny fritidsbolig på tomta i tråd med planens krav til saltak. Det omsøkte tiltaket er et sammensurium av ulike takformer. Deler av hytta har pulttak, andre deler har flatt tak, og det hele toppes med et høyt utkikkstårn med pyramidetak. Det er ikke tatt hensyn til ønsket om at hyttene i feltet skal ha et enhetlig preg. Ulempene for allmennheten er åpenbart større enn fordelene for tiltakshaver.

### **Plassering og høyde**

Som vi har anført i nabovarsler og klage datert 27. juli 2020, mener vi at tiltaket også krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om plassering og høyde. Vi kan ikke se at kommunen i sine vurderinger i tilstrekkelig grad begrunner at en rammetillatelse kan gis uten disse dispensasjonene. I realiteten er ikke vår klage besvart og behandlet på disse punktene.

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. Vi mener at tiltaket er i strid med planens bestemmelser om plassering på tomta, og Åfjord kommune har unnlatt å behandle dette som en dispensasjonssak.

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:

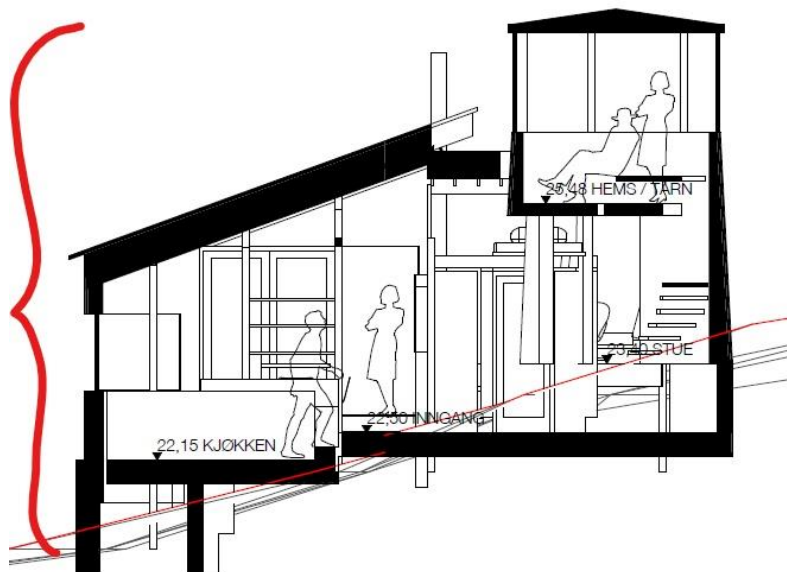
*Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget (...)*

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

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



*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.*

I saksframlegget sitt begår administrasjonen i Åfjord kommune samme feil nå som i 2020. Kommunen viser til gjennomsnittlig terrenghøyde. Reguleringsplanen refererer 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. Utkikkstårnet er også med på å gi hytta et mer dominerende preg enn nødvendig. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra høydebestemmelsene i reguleringsplanen.

### **Usakligheter og feil i saksframlegget**

Administrasjonen skriver i sitt saksframlegg at «nabo peker på innsyn fra store vinduer og hems». Saken illustreres med et manipulert bilde levert av tiltakshavers arkitekter. På bildet er det tegnet en pil med teksten: «Nabo som klager på innsynet».

Det stemmer ikke at denne naboen har klaget på innsyn. Vi har ikke pekt på innsyn verken i våre opprinnelige merknader til tiltaket eller i seinere klager. Vi reagerer sterkt på at kommunen bringer inn uriktige og usaklige påstander, og kontaktet saksbehandler om dette i forkant av planutvalgets møte. Vi spurte da om hvor han hadde fått disse påstandene fra. Han fortalte at dette kom fra arkitekten. Åfjord kommune lar altså arkitekten sette fram påstander om hva vi angivelig skulle mene om innsyn fra tiltaket. Dette er et demokratisk problem som oppleves som ganske grovt, og vi mener det bidrar til en skjev framstilling av saken.

Saksframlegget inneholder altså faktiske feil, og vi mener det er grunn til så stille spørsmål ved om saksframlegget er tilstrekkelig balansert og egnet som beslutningsgrunnlag for politikerne i planutvalget.

Med vennlig hilsen

Ivar Sørensen  
(sign.)

Vibeke Gilje Sanne  
(sign.)

Anders Sanne  
(sign.)