

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

5058/107/104 - DISPENSASJON - FRITIDSBOLIG - LINESMARKA

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.

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, teknet 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.
- Takteking 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)

- Hytta skal plasseres lavt i terrenget og pelene som er stukket ut i terrenget skal ligge innenfor hyttas fire vegger.
- Møneretning skal være som vist på reguleringskartet.

Takets hovedform følger reguleringsbestemmelsene med hensyn til vinkel og retning, men er ikke et saltak.

Tiltaket er nabovarslet og det er innkommet flere merknader fra berørte naboer. Det er sendt nabovarsel den 25.11.2019 til de to nærmeste hyttenaboene, gnr.107/103, gnr.107/111 samt grunneiere i familien Sørgård. Etter merknader fra alle tre naboer ble reviderte tegninger og utfyllende beskrivelse sendt naboene den 20.12.2019. Familien Sørgård har ikke kommet med ytterligere merknader etter dette, mens eiere av gnr.107/103 og gnr.107/111 fastholder flere av sine merknader også etter revidering av prosjektet. Merknader fra eiere av gnr. 107/103 og gnr. 107/111 er vedlagt.

Folkehelsevurdering

Ikke relevant for saken

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.

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 befaring på tomte sammen med to representanter fra Åfjord kommune. Det ble da sammen med eier av naboeiendom spesielt sett på fritidsboligens plassering på tomte.

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.

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 Situasjonskart
- 2 0 2020-02-12 Følgebrev
- 3 E Tegninger
- 4 C2-2 Nabovarsel 2 - merknader fra naboer, sammenstilt