

Fra: Ørjan Nyheim (orjan@fur.no)

Sendt: 14.09.2020 11:09:34

Til: Murvold Bjørn

Kopi: Jon Helle; Gunn Karin Vik Helle; Andreas Grøntvedt Gjertsen

Emne: 2020/744-2 Hytte Linesøya - merknad til klage på planutvalgets vedtak

Vedlegg: Illustrasjon - Sanne sin hytte inntegnet på tomt 10.png;2019-12-20 SNITT, SAMMENLIGNING AV HØYDER.pdf

Hei

Her er som avtalt noen kommentarer til innsendte klager på planutvalgets vedtak om dispensasjon (07.07.2020).

Utdrag fra klager i *kursiv*.

26.07.2020 familien Sørgård

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 riktig at takformen avviker fra bestemmelsene i reguleringsplanen. Det er også årsaken til at vi har søkt om dispensasjon for dette forholdet. Det er derimot ikke riktig at takvinkelen, gesimshøyden, plasseringen av hytta og utformingen av hytta i forhold til omgivelsene bryter med reguleringsplanen.

Vi mener at naboen har misforstått bestemmelsene og Åfjord kommune har gjennom administrativ og politisk behandling vurdert dette på en grundig og riktig måte.

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.

Forslag til plassering av ladestasjon er drøftet med grunneier på telefon, og det er påpekt både i nabovarsel og byggesøknaden at dette ikke er en del av innsendt søknad.

Vi har ikke unngått å sende nabovarsel til en av eierne slik det gjentatte ganger har blitt feilaktig påstått. Nabovarsling til Nikolai Sørgård (via epost til hans mor Trine Selnes Sørgård) er gjort etter avtale på forhånd med Trine. Hun svarte også på nabovarselet via epost (på vegne av sin sønn), så vi mener at vi som ansvarlig søker ikke har gjort noe feil i nabovarslingen. Dette har både vi og Åfjord kommune fått bekreftet av Fylkesmannen tidligere.

27.07.2020 Ivar Sørensen og Vibeke & Anders Sanne

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.

Dette er grundig beskrevet og redegjort for i vår søknad og i kommunens behandling av søknaden. Vi er ikke enige i naboenes vurdering av dette.

Reguleringsplanen for området er ikke gammel, og den er godt gjennomført med tanke på feltets egenart. Tiltakshaver har helt siden tomte 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.

Vi skjønner naboens følelser rundt dette, men det er viktig å påpeke at vi har gjort en grundig prosjektering av hyttas plassering, utforming og tilpasning til landskapet. Det er stor forskjell på et spesialtilpasset prosjekt og en ferdighytte montert på en utsprengt og planert tomt. Dette har også kommunen tatt med i vurderingen av dispensasjonen i sin behandling av saken.

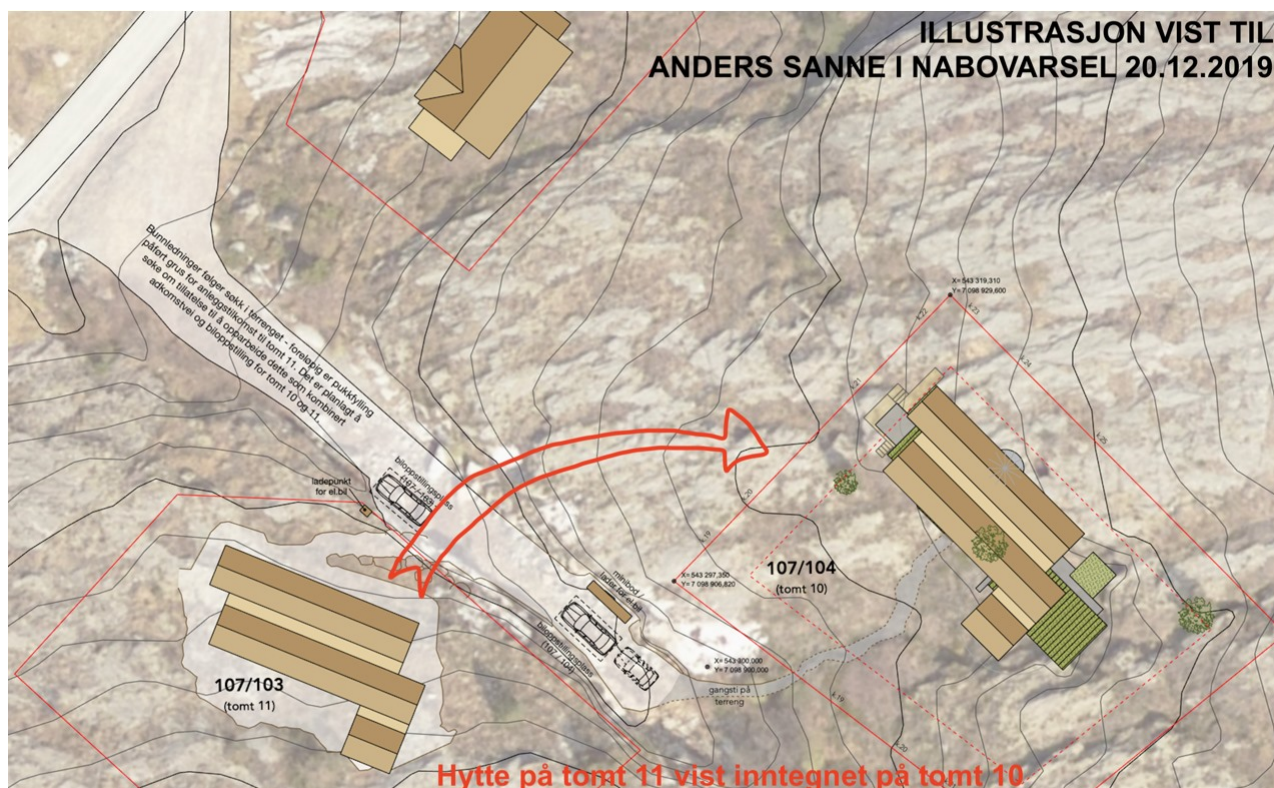
En dispensasjon forutsetter en faglig begrunnet utforming fra arkitekt og en faglig begrunnet vurdering fra kommunens side. Eventuelle kommende dispensasjonssøknader på andre tomter vil også måtte gjennom den samme vurderingen, og det vil alltid være kvalitative vurderinger som avgjør om en skal gi dispensasjon eller ikke. Dette er også årsaken til at vi mener at merknaden om rettferdighetshensynet ikke er relevant.

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.

Hytta er godt plassert i terrenget og innenfor både eiendomssgrense og 4,0m byggegrense. Hyttas form, plassering og volumoppbygging er gjort for å bl.a. redusere behovet for å sprengne og samtidig ta vare på flest mulig av eksisterende trær på tomten.

Vi mener at denne merknaden fra nabo Sanne faller på sin egen urimelighet, ettersom vi har vist at byggherre i praksis kunne bygd hans hytte på sin tomt og dermed kommet like langt nordvest på tomten.



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 ytterveggs 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. (...)"

Vi mener at nabo har misforstått bruken av måleregler for gesimshøyde. Hyttas runde utkikkstårn er ikke et takbygg eller parapet.

I verste fall kunne en kanskje vurdert dette som en opplevd forlengelse av mønet på hytta (sett fra nedsiden), men mønehøyde har ingen begrensning i reguleringsplanen, så det er uansett ikke relevant.

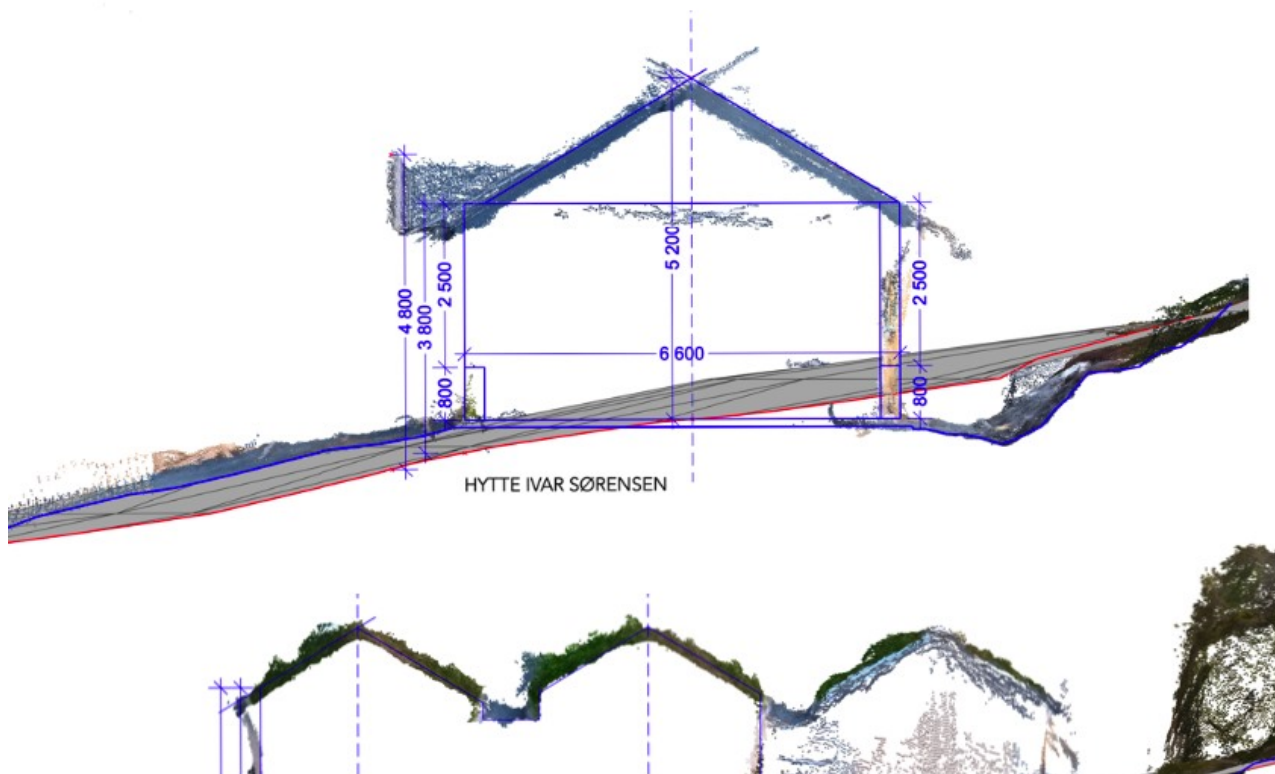
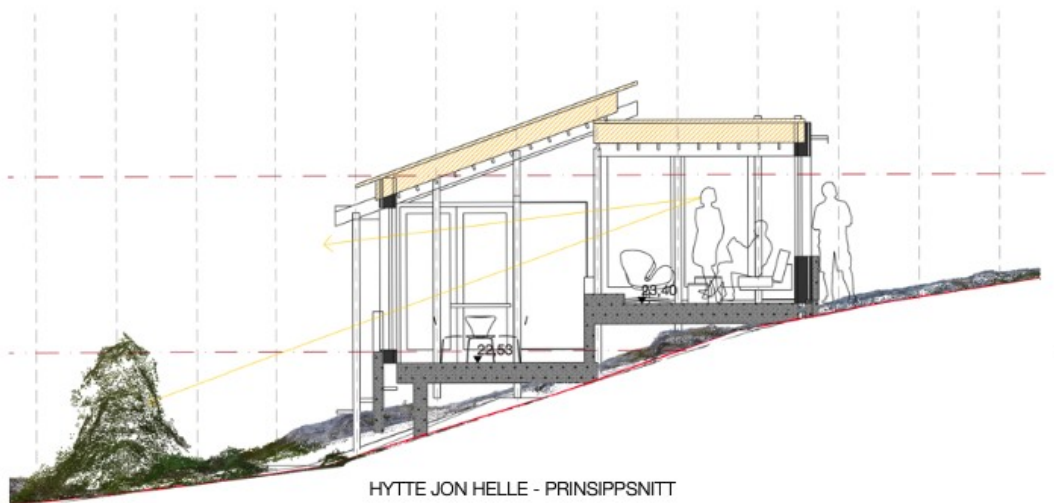
3D laserscan av tomte er gjort for at vi skal ha en farget punktsky som gir et best mulig underlag for prosjektering av hytta. Punktskyen viser at omsøkt hytte har lavere gesimshøyde en f.eks. hytta til Anders Sanne. Dette er også vist som illustrasjon til naboene ifm. nabovarsel (prinsippsnitt vedlagt her). Vi mener, igjen, at dette faller på sin egen urimelighet. Vi avstår fra å kommentere hvorvidt alle nabohyttene i området er bygget som omsøkt når det gjelder høyde.

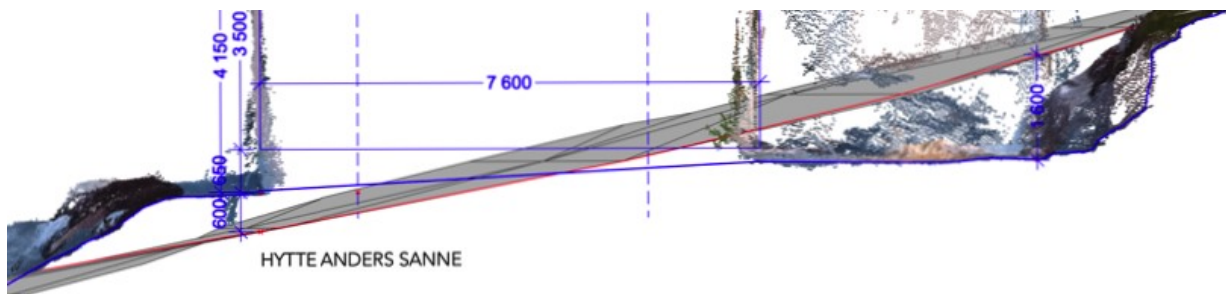
Vi mener at byggherre Gunn Karin og Jon ikke bør "straffes" for at de bevisst ønsker å unngå å spreng, og fylle ut, halve tomten slik dessverre de fleste andre hytteeiere gjør. Det ville imidlertid gjort at måling av gesimshøyder ville blitt mye mer fordelaktig for vårt omsøkte prosjekt – som vist i illustrasjon under.

Grønne prikker på illustrasjon er laserscan av eksisterende terreng (presisjon: +/- 10mm). Rød strek er kommunalt kartgrunnlag fra FKB (Felles Kartdatabase). Omfang av sprenging og fylling på nabotomter blir da veldig synlig.

SAMMENLIGNING AV BYGNINGSFORMER

(Tegning forklarer volum og størrelse i forhold til de to nærmeste hyttene).





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...

Det er prinsipielt stor forskjell på å endre generelle reguleringsbestemmelser og det å vurdere dispensasjon i enkelte byggesaker (basert på kvalitative, arkitektoniske, vurderinger).

Vi mener at denne argumentasjonen fra naboen ikke er relevant for denne byggesaken.

Konklusjon

Vi mener Åfjord kommune har gjort grundige og riktige vurderinger både i administrativ og politisk behandling av byggesaken. Vi mener at klage fra nabo ikke kan tas til følge av Planutvalget.

Ørjan Nyheim

arkitekt MNAL, partner

fūr arkitekter

www.fur.no // +47 988 52 714