

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
8/20	Planutvalget	26.02.2020

5058/177/138 - DISPENSASJON - FRITIDSBOLIG MED GARASJE/UTHUS - FLYHAUGEN (2019/804 ROAN)

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Flyhaugen, og gir tillatelse til oppføring av fritidsbolig med takform pulttak med takvinkel 15° og 20° samt kombinert garasje/uthus på gnr. 177 bnr. 138 på Flyhaugen 10.

Dispensasjon begrunnes med at tiltaket ikke avviker fra reguleringsbestemmelsene i vesentlig grad og at en dispensasjon med det vurderes større enn ulempene.

Saksprotokoll i Planutvalget - 26.02.2020

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Flyhaugen, og gir tillatelse til oppføring av fritidsbolig med takform pulttak med takvinkel 15° og 20° samt kombinert garasje/uthus på gnr. 177 bnr. 138 på Flyhaugen 10.

Dispensasjon begrunnes med at tiltaket ikke avviker fra reguleringsbestemmelsene i vesentlig grad og at en dispensasjon med det vurderes større enn ulempene.

Sakens bakgrunn og innhold

Johnny Olafsen søker dispensasjon for fritidsbolig på 127 m² (BYA) med to motstående pulttak med henholdsvis 15° og 20° takvinkel. Det søkes i tillegg om dispensasjon for oppføring av kombinert garasje/uthus på 32 m² (BYA) med saltak på 25° takvinkel.

Reguleringsbestemmelsenes arealgrense for hytter og uthus er henholdsvis 130 m² (BYA) for hytte og 30 m² (BYA) for uthus. Takformen skal være saltak med takvinkel 22° til 36° med mønehøyde inntil 4,8 m.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at valgt arkitektur med tilhørende takkonstruksjon er tilpasset tomtas plassering i hyttefeltet. Områder er særlig utsatt for vind, og en lavtbyggende konstruksjon vil være mer motstandsdyktig mot vindlast. Ønske om kombinert garasje/uthus og ikke rent uthus som reguleringsbestemmelsene krever begrunnes med noe av samme årsak. Området er nært sjøen og svært utsatt for vær og vind. Fra tiltakshavers side er det et ønske å kunne benytte uthuset også til garasje for å beskytte bil mot særlig sjøsprøyt i perioder dette kan være et problem.

Administrasjonens vurdering

Ekstern høring

Saken har ikke vært sendt på ekstern høring som følge av at tiltaket ligger i område regulert til fritidsbebyggelse.

Vurdering av dispensasjon:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I dette tilfellet er det søkt dispensasjon for takform og takvinkel på fritidsbolig samt oppføring av kombinert garasje/uthus i strid med reguleringsbestemmelsene.

Fritidsboligen er plassert på den høyeste tomte i feltet og uten tvil den tomte som vil gi mest silhuettvirkning i alle retninger. En lavere takvinkel enn kravet i bestemmelsene vil dermed dempe byggets høyde og den vil derfor framstå mindre dominerende i terrenget. En økning av takvinkel fra 15° til 22° som er minimum takvinkel i reguleringsbestemmelsene, vil gi en økt mønehøyde på 1,0 m. Dette ville medført at den totale høyden på bygget ville blitt for stor i forhold til makshøyde på 4,8 m. Med valg av to motstående pulttak med «amputert» takflate på en side vil takformen utseendemessige framstå som et tilnærmet saltak sett fra alle retninger.

Når det gjelder uthus er dette omsøkt som et kombinert bygg med mulighet for garasje når fritidsboligen er i bruk. Det er i matrikkelen for registrering av bygningstyper ikke noe skille på uthus eller garasje. Det er forøvrig ikke noe som tilsier at det ikke er tillatt å montere port i et uthus selv om man i dette tilfellet burde vurdere en port som er mere tilpasset uthuspreg enn garasje.

Det vurderes derfor at verken formålsparagrafen eller hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt. Fordelene med en dispensasjon vurderes med det å være større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Kart
3. Tegninger hytte
4. Tegninger garasje/uthus