



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

LJØKJELL BJARTE - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR LANGTINDEN HYTTEOMRÅDE FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - 1621/60/377

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplan for Langtinden hytteområde ved oppføring av fritidsbolig på gnr. 60, bnr. 377, som omsøkt.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av fritidsbolig på gnr. 60, bnr. 377, Storfosna. Dispensasjonen gjelder takform og takvinkel, samt rafte høyde.

Reguleringsplanen for Langtinden hytteområde sier at hyttene skal bygges med saltak og med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Rafte høyde (til underkant bjelke) skal ikke overstige 2,5 meter. Omsøkte hytte har pulttak, og takvinkel 15 grader (13 grader på frembygg). Rafte høyden angis til 2,6 meter.

Søknad om dispensasjon begrunnes i hovedsak med at hytta skal passe bedre inn i det eksisterende miljø. Det er allerede oppført hytte på nabotomt med samme arkitektur. Maks høyde og fargevalg blir i henhold til plan. «Det er disse faktorene som har størst påvirkning på det visuelle miljø. Byggets silhuett og fremtoning i landskapet vil ikke bli negativt påvirket av lavere takvinkel, høyere rafte høyde og pulttak».

Fritidsboligen er oppgitt å ha et bebygd areal (BYA) på 91,7 m² og bruksareal (BRA) 80,1 m². I tillegg kommer et uthus med 20 m² BYA/BRA. Tomtestørrelsen er 1092,9 m². Bygget kommer i sør nærmere enn 4 meter fra tomtegrense – nabo har avgitt skriftlig erklæring om at dette er i orden.

Det opplyses i søknaden at det foreligger utslippstillatelse for privat avløpsanlegg, og at det er offentlig vannforsyning. Tiltakshaver har veirett til privat vei.

Saken er ikke forelagt eksterne myndigheter til uttalelse.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

For å innvilge dispensasjon, må ingen relevante hensyn settes vesentlig til side, og fordelene med å innvilge dispensasjon må være klart større enn ulempene. Plan- og bygningslovens § 19-2 lister i tillegg opp flere ting det må legges vekt på.

Hensynet bak bestemmelsen om takform og takvinkel er ønsket om en god estetikk, eller å unngå stilbrudd som oppleves uheldig. Virkemidlet er bestemmelser om en enhetlig bebyggelse.

Denne tomta (T4) og tomt T3 ligger i en liten klynge for seg selv sammen med småbruket T5. T3 er bebygget med et bygg tegnet av samme arkitekt: to pulttak som vender mot hverandre med et nedsenket areal mellom de høyeste sidene av taket (gesimsene). Dette ble ansett å ha et uttrykk som avvek så lite fra saltak at det ikke ble behandlet som en dispensasjon. Både denne og omsøkte hytte anses å ha et nokså likt arkitektonisk uttrykk. Omsøkte hytte har imidlertid et «utadrettet» pulttak, med en vegg på ca 4 meter rettet mot sørvest. Spørsmålet er i hvilken grad dette er til ulempe, og oppfyllet kravet/ønsket om en god estetikk.

Dette området av planområdet er nokså beskyttet for innsyn. Det er mye vegetasjon sørøst for tomta, og terrenget gjør at hytta i liten grad vil synes. I og med at den høye veggen vender mot sørvest, vil hyttas takform nesten ikke være synlig uten at man er like i nærheten. Det teller også positivt at eksisterende hytte har en lignende arkitektur, og at de to byggene «kommuniserer» med hverandre. Rådmannen mener at hensynet bak bestemmelsen om takform ikke er satt vesentlig til side, og at det å gi en dispensasjon i dette tilfellet har fordeler som er langt større enn ulempene.

Når det gjelder avviket fra bestemmelsene når det gjelder «raftehøyde», er dette avviket så lite at rådmannen mener der er forholdsvis kurant å gi dispensasjon. Det er nærmest ikke mulig å holde seg under 2,5 meters høyde under raftet dersom man bygger med full innvendig vegghøyde.

Planutvalget behandler spørsmålet om dispensasjon, mens selve byggesaken blir behandlet administrativt.

Vedlegg:

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak - 1621/60/377
- 2 Situasjonsskart og tegninger
- 3 Re: Foreløpig tilbakemelding vedr. søknad om oppføring av fritidsbolig- 1621/60/377