

NORGESHUS AS
Att. Elisabeth Kildal
Postboks 161
7223 MELHUS

Deres ref.

Vår ref.
2907/2020/11/139/SVEMOR

Dato
04.02.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OG TILLATELSE TIL ENDRING AV TIDLIGERE GITT TILLATELSE - 11/139

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/210	Ansvarlig søker:	Kyst Bygg AS
Eiendom, gnr/bnr:	139	Tiltakshaver:	Tor og Rita Gjøl
Vedtak nr.:	20/40	Søknadsdato:	13.12.2019
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	30.01.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 08.11.2019, 13.11.2019 og 30.01.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder endring av gitt tillatelse den 08.02.2019, vedtaksnr. 19/25. Endringen består av at gesimshøyden på taket økes fra 3,5 til 4,2 meter. Årsaken til at gesimsen økes er at takkonstruksjonen må økes for å opprettholde nødvendig styrke og konstruksjonssikkerhet på bygningen med så lange takspenn uten bærende konstruksjoner under.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er Tønnølstranda hytteområde, *planID 16270090*.

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser anses ikke å bli berørt.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av dispensasjonssøknaden. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Sikkerhet mot fare

Avklart i tillatelse gitt 08.02.2019.

Adkomst

Endringssøknaden medfører ikke endring av adkomst.

Vann og avløp

Endringssøknaden medfører ikke endret vann- og avløpssituasjon.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

Dispensasjonsvurdering:

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Hensikten bak bestemmelsen om takutforming er at feltet skal fremstå med ensartet byggeskikk i et relativt åpent kystlandskap. Innenfor samme reguleringsplan er det oppført fritidsboliger med ulike takformer, så hyttefeltet er ikke lengre ensartet. Fritidsboligen ligger på naturlig flat tomt med bratt nakent berg i bakkant. Fritidsboligen vil ikke gi silhuettvirkning fra omkringliggende områder eller fra sjøsiden. Hensikten bak bestemmelsen anses i denne saken å ikke å bli tilsidesatt i vesentlig grad.

Reguleringsplanen er vedtatt i 2002. Etter den tid er byggteknisk forskrift endret ved to anledninger (TEK10 og TEK17), som medfører at gesimshøyden på bygg blir høyere grunnet økte isolasjonskrav i både gulv og tak på til sammen ca. 0,4 meter. En detaljprosjektering i etterkant av byggetillatelse gitt 08.02.2019, har medført at takkonstruksjonen må gjøres tykkere for å opprettholde konstruksjonssikkerheten på grunn av lange takspenn. Ut i fra byggteknisk perspektiv, ser rådmannen at det er et reelt behov for økt gesimshøyde. Fordelene med en dispensasjon anses å være større enn ulempene.

Reguleringsbestemmelsene § 1.4.2 sier at taktekkingen ikke skal være reflekterende og at utvendige farger skal være naturfarget/bruntoner. For å redusere ulempene med en dispensasjon, bør disse bestemmelsene forsterkes ved at de settes vilkår, samt at denne fargebestemmelsen også gjelder for vindskier/takbeslag langs fritidsboligens gesims. Dette for å redusere synsintrykket til fritidsboligen.

Tidligere forvaltningspraksis

Dispensasjonssøknader behandles individuelt. På eiendommen gnr/bnr. 11/135 som ligger innenfor samme reguleringsplan, ble det i sak 2008/953 gitt dispensasjon for oppføring av fritidsbolig med gesimshøyde 4,5 meter. For denne saken var det snakk om to motstående byggekonstruksjoner med pulttak, sammenbygd med lavere glasskonstruksjon. I dispensasjonssøknaden som nå skal behandles, er det snakk om flatt tak og dermed ikke direkte sammenlignbart.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 -12, jf. § 7, er vurdert å være ivaretatt.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra § 1.2.2 i reguleringsplan for Tønnølstranda hytteområde, planID 16270090, og tillater gesimshøyde på 4,2 meter over gjennomsnittlig planert terreng til fritidsbolig på eiendommen gnr. 11 bnr. 139. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Hensikten bak bestemmelsen det dispenseres fra settes ikke vesentlig til side og fordelene med dispensasjon anses å være større enn ulempene etter en totalvurdering.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Taktekking skal ikke være i reflekterende materialer. Utvendige farger skal være naturfarger / bruntoner jf. § 1.4.2 i bestemmelsene til reguleringsplan for Tønnølstranda hytteområde. Dette gjelder også for vindusomramming, vindskier og/eller takbeslag.
2. All øvrige tillatelse og vilkår gitt den 08.02.2019, vedtaksnr. 19/25 gjelder fullt ut.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

KYST BYGG AS	Roelbakken 1	7168	LYSØYSUNDET
Tor Gjul	Døsvikveien 151	7140	Opphaug
Rita Lysøbakk Gjul	Døsvikveien 151	7140	Opphaug