

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/4	Planutvalget	26.01.2021

DISPENSASJON FRA PBL. § 1-8 FOR RIVING OG OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - 160/50 - STORFOSNA

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilger Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 femte ledd for riving og oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 160 bnr. 50 på Storfosna.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Før det gis tillatelse til riving og oppføring av ny fritidsbolig, skal det foreligge reviderte tegninger som viser god tilpasning til stedlig byggeskikk gjennom justert utforming av volum og fasader. Følgende vilkår for utforming gjelder:
 - a. Bredden på nytt bygg skal ikke være mer enn fem meter.
 - b. Bygningen skal fortrinnsvis kles med tømmermannskledning. Eventuelt kan kant i kant kledning (låvekledning) med varierende bordbredde tillates.
 - c. Bygningen skal gis en tradisjonell fargesetting. Hovedfarge i hvitt unngås.
 - d. Vinduene utformes som tradisjonelle tofags vinduer med tre eller ingen ruter i hvert fag.
 - e. Vindusplassering og fasadeuttrykk forenkles og gis en utforming som bygger på tradisjonelle prinsipper.
2. Før igangsetting av riving av eksisterende bygning skal bygget dokumenteres og måles opp. Foto og tegninger sendes til kommunen for arkivering.

Begrunnelse:

Forutsatt at gitte vilkår blir oppfylt, vil ikke hensynet bak bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 femte ledd bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Vilkår for dispensasjonen vil bidra til å ivareta hensynet til kulturlandskap og omgivelser, og fordelene med å etablere en ny, funksjonell fritidsbolig vil etter en samlet vurdering være større enn ulempene.

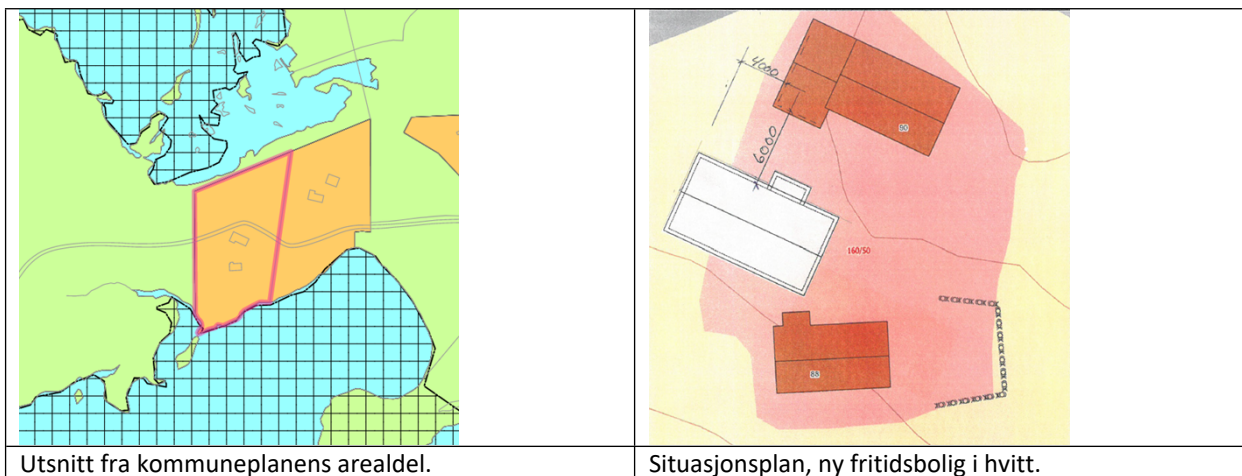
Sakens bakgrunn og innhold

FVS Entreprenør AS søker, på vegne av tiltakshaver Rodney Thevik, om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen, for riving og oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen gnr. 160 bnr. 50, Skaget 88 på Storfosna. Det er

også søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2. om utnyttelsesgrad på fritidseiendommer.

Det gamle huset som omsøkes revet har et bebygd areal (BYA) på 41 m², mens ny fritidsbolig er planlagt i to etasjer med BYA på 72 m² og bruksareal (BRA) på 105,6 m². Nytt bygg er utformet med saltak, mønehøyde på 5,5 meter og takvinkel på 27 grader.

Bygningen som er omsøkt revet på eiendommen Tinnhaugen nedre, er SEFRAK-registrert som oppført før 1880, sannsynligvis av gjenbrukt tømmer. Bygningen er trolig fra før 1850. Riving av byggverk fra før 1850 omfattes av meldeplikten etter kulturminneloven § 25, som innebærer at kulturminnemyndighetene skal få anledning til å uttale seg før saken avgjøres.



Planstatus

Eiendommen 160/50 er i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016, stadfestet 2018) for tidligere Ørland kommune vist som nåværende fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet i strandsonen. Det fremgår av pbl. § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Lovens utgangspunkt er at all byggeaktivitet i strandsonen er forbudt, med mindre det er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanen er det for eksisterende, bebygde tomter utlagt til byggeformål fastsatt en byggegrense på 50 meter mot sjø, som ifølge retningslinjene er satt med bakgrunn i at disse eiendommene allerede i dag grenser ned til sjøen og har bebyggelse som ligger i tilsvarende avstand. Bygningen som er omsøkt revet ligger omtrent 30 meter fra strandkanten, mens ny fritidsbolig er plassert ca. åtte meter lengre bort fra sjøen. Tiltaket kommer innenfor byggegrensen på 50 meter og betinger dermed dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

I henhold til kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 om fritidsbebyggelse skal bygninger ved plassering, utforming, farge- og materialbruk tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, og det skal tas særlig hensyn i strandsonelandskap og områder med lite vegetasjon. Videre fremgår av samme bestemmelse at samlet BYA for bebyggelse i 100-metersbeltet ikke skal

overskride 90 m². Det er søkt om oppføring av ny fritidsbolig med BYA på 72 m², og medregnet eksisterende uthus med garasje blir samlet BYA på 142 m². Tiltaket betinger dermed dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 femte ledd. Dispensasjon er omsøkt.

Tomta grenser for øvrig til Kråkvågsvaet fuglefredningsområde og til forslag om vern av marint område Kråkvågsvaet-Grandefjæra-Bjugnfjorden.

Relevant sakshistorikk

Det ble søkt om riving av den gamle stua i 2010-2011, der fylkeskommunen gjennomførte befarings- og avga endelig uttalelse i saken den 28.03.2011.

Fylkeskommunen frarådet riving på grunn av bygningens alder og fordi såpass gamle bygninger begynner å bli svært sjeldne langs kysten, i tillegg til at den lå i et prioritert kulturlandskap. Fylkeskommunen argumenterte for bevaring og reparasjon med mulighet for tilbygg, men var åpen for en alternativ løsning med riving og oppføring av et nybygg som følger tradisjonell stedlig byggeskikk, for å opprettholde og videreføre den fjernvirkning som dagens bygning gir:

I henhold til stedlig byggeskikk skal hovedvolumet på våningshusene være relativt smalt i forhold til lengde, og utvendig fremstå som et bygg i halvannen etasje. (...) Østlig gavl på et nytt bygg skal ha samme uttrykk og proporsjoner som dagens bygning.

Gavlveggenes bredde skal ikke overstige 6 meter, og høyden på gavlveggen skal forholde seg proporsjonalt til bredden slik at den fremstår som en bygning på halvannen etasje. Takvinkel skal være mellom 27 og 33°, som er vanlig for åstak. Takutstikk i gavl og langs raft skal være så knapt som mulig og ikke stige 15 cm målt vannrett ut fra ytterkledningens overbord. Vindskier skal kappes i lodd.

Bygningens hovedvolum skal kles med stående kledning. Denne skal males i en tradisjonell farge (ikke oljes eller beises). (...)

Retningen på huset skal være som i dag.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen begrunnes ut fra tiltakshavers behov for bad/våtrom og bedre tilgjengelighet og standard i fritidsboligen, også med hensyn til tiltakshavers alder. Søker mener hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Det anføres at omsøkte tiltak vil innebære fordeler som er klart større enn eventuelle ulemper, ettersom den nye fritidsboligen trekkes minimum åtte meter lengre fra sjøen enn eksisterende bygning, noe som vil bidra til å øke fremkommelighet i strandsonen.

Det er vist til fylkeskommunens brev av 28.03.2011, som er lagt ved dispensasjonssøknaden. Det argumenteres med at bygningens utseende og plassering er planlagt i tråd med fylkeskommunens anbefalinger i 2011. Nybygget er skalert opp fra eksisterende bygg, slik at høyde/bredde/lengde har samme forhold som eksisterende, og kledning og takutstikk er i henhold til anbefalingene fra fylkeskommunen.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 om at samlet bebyggelse på fritidseiendommer ikke skal overskride 90 m² BYA. Dispensasjon omsøkes på bakgrunn av at dagens bebyggelse på eiendommen fra før av utgjør mer enn 90 m², og allerede overskrider bestemmelsen. Uthuset/garasjen på tomten er på over 70 m², og det vil være vanskelig å overholde bestemmelsen i pkt. 1.2 ved oppføring av nytt hus. Omsøkte fritidsbolig har BYA på 72 m², dette for å få plass til alle bofunksjonene som soverom, bad, kjøkken og oppholdsrom på ett plan. Tiltaket gir samlet BYA på 142 m² på tomten. Det er også vist til at andre fritidseiendommer i området har eksisterende bebyggelse med samlet bebyggt areal over 90 m².

Høring

Saken er oversendt Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag (tidligere Fylkesmannen i Trøndelag) for uttalelse.

Statsforvalteren i Trøndelag skriver, i brev av 13.12.2020, at de ut fra sine ansvarsområder ikke har noen merknader til tiltaket. De påpeker likevel at dersom det skal etableres nytt avløp må kommunen som forurensningsmyndighet vurdere effekten av utslippet i resipienten. Statsforvalteren informerer også om at det i henhold til naturmangfoldsloven § 44 må søkes om dispensasjon til alle nye tiltak i dette området. Det vil si at det må søkes til Statsforvalteren i Trøndelag om dispensasjon til nye avløpsrør ut i det foreslåtte marine verneområdet.

Området i sjøen nedenfor fritidsboligen er fredet som Kråkvågsvaet fuglefredningsområde, der det ikke er tillatt med tiltak som kan endre eller forringe fuglenes livsmiljø, jf. verneforskriften kap. IV punkt 2. Statsforvalteren i Trøndelag er forvaltningsmyndighet også i dette området.

Statsforvalteren minner også om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8-12. Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene etter §§ 8-12 er vurdert.

Trøndelag fylkeskommune uttaler, i brev av 09.12.2020, at de har ingen merknader til at det innvilges dispensasjon innenfor 100-metersbeltet, men minner om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Fylkeskommunen skal, som antikvarisk myndighet, avgi uttalelse i alle saker som gjelder riving eller vesentlig endring av byggverk oppført før 1850. Fylkeskommunen viser til at den omtalte fritidsboligen har vært gjenstand for behandling i 2010/2011. Fylkeskommunen frarådet da riving, men var åpen for en alternativ løsning med riving og oppføring av et nybygg som følger tradisjonell stedlig byggeskikk, for å opprettholde og videreføre den fjernvirkning som dagens bygning gir. Disse gitte føringene står ved lag ved ny søknad om riving og oppføring av nytt bygg.

Fylkeskommunen påpeker at nybygget er dreid vestover og flyttet nærmere uthuset. Dimensjonene synes å være økt proporsjonalt i forhold til eksisterende hus, noe fylkeskommunen vurderer økningen i både bredde og lengde som uheldig og ikke i tråd med føringene om stedlig byggeskikk. Den nye fritidsboligen blir høyere enn eksisterende, og det er satt inn vinduer til loftsetasjen på langsiden. Fylkeskommunen mener det nye bygget avviker

betydelig fra dagens bygg. Fasadeutformingen følger ikke tradisjonelle prinsipper, og kan med fordel revurderes. Det gis følgende råd:

- Byggets bredde bør ikke overstige 5 meter.
- Takvinkel må vurderes i forhold til generelle justeringer og byggets fremtreden – takvinkel mellom 27 og 33 grader kan aksepteres.
- Bygget skal kles med stående tømmermannskledning med over- og underbord.
- Historisk utforming av vinduer som tofagsvinduer, fortrinnsvis med historisk inndeling med tre eller fire sprosdedelte ruter.
- Tilråder forenkling av fasadene ved plassering av vinduer i henhold til tradisjonell byggeskikk. Gjerne innhente faglig kompetanse hos arkitekt for god dimensjonering og tilpasning av fasadene og vellykket samspill med innvendige funksjoner.

Fylkeskommunen viser til et av nabobyggene, og mener det kan benyttes som utgangspunkt for utforming av nybygg:



Fylkeskommunen stiller seg positiv til riving av eksisterende stue med forutsetning om at innspillene om utforming og justert volum og fasader hensyntas. I motsatt fall vil fylkeskommunen stille seg negativ. De ber om å få tilsendt vedtaket, og vil vurdere å påklage et vedtak som ikke ivaretar nevnte hensyn.

Ved tillatelse til riving, ber de kommunen om å påse at bygget dokumenteres og måles opp. Der bygg eller bygningsdeler kan gjenbrukes ber de kommunen om å oppfordre til gjenbruk, der dette er mulig.

Administrasjonens vurdering

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon så fremt de to vilkårene etter samme bestemmelse er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Kommunen bør ikke dispensere fra planer eller fra forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Riving av eldre stue

Det er relativt få gjenværende eldre bebyggelse på Storfosna, og slike små stuer er sjeldne innslag langs kysten. Eksisterende bygning er ei nokså lita stue, som trolig har vært bolig for enkeltpersoner tilknyttet en av de nærmeste gårdene eller husmannsplassene. Huset består av ei laftekasse i rundtømmer med toromsplan, og med påbygd sval mot vest. Taket har en slak takvinkel, typisk for åstak med torvtekking. Gavlveggen mot vest er uten vinduer, noe som er svært vanlig i værharde strøk, da huset er orientert slik at den sterkeste vinden skal komme inn mot gavlen (værveggen). Av samme grunn er svalen eller skjåa som oftest bygd på huset mot vest.



Flyfoto fra 1961 av bruksnummer 50, hentet fra Yrjar Heimbygdslag sin nettside.



Eksisterende fritidsbolig som omsøkes revet.

Bygningen er liten og lav, og har uten tvil kvaliteter som gjør den verdt å ta vare på. Huset har imidlertid gjennomgått en del eksteriørmessige endringer på 1950-tallet, slik at de antikvariske verdiene knyttet til byggverkets ytre er noe redusert. Administrasjonen legger imidlertid til grunn at tiltakshaver, på bakgrunn av forrige søknadsrunde i 2011, har foretatt en grundig vurdering av mulighetene for bevaring og tilbygg i forkant av innsending av herværende søknad. Riving aksepteres med vilkår om at bygningen dokumenteres og måles opp før riving, jf. fylkeskommunens anmodning i uttalelse av 09.12.2020. Det oppfordres også til gjenbruk av brukbare materialer og bygningsdeler.

Dispensasjon fra bestemmelse for fritidsbebyggelse

Det er i søknaden vist til at eksisterende uthus har et bebygd areal på over 70 m², og at tomta har et bebygd areal over 90 m² fra før. Administrasjonen ser at det kan synes urimelig med en slik regel i de tilfeller de rammer tomter med eldre, eksisterende bebyggelse. Det vedgås også at andre fritidseiendommer i området har, som søker påpeker, bebyggelse som til sammen overstiger 90 m².

Administrasjonen legger til grunn at hensikten med kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 femte ledd er å unngå store, privatiserende bygningsvolum i strandsonen. Omsøkte fritidsbolig har en grunnflate på 72 m², og vurderes i utgangspunktet ikke som ruvende eller for stort i omgivelsene.

Dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen

Det framgår av pbl. § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjø skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det fremgår i tillegg av

kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 tredje ledd at fritidsbebyggelse skal ved plassering, utforming, farge- og materialbruk tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, og at det skal tas særlig hensyn i strandsonelandskap og områder med lite vegetasjon.

Tomta og bebyggelsen ligger eksponert til ved sjøen, i et landskap som er relativt flatt og med lite vegetasjon og landskapsformasjoner. Den nye fritidsboligen plasseres ikke nærmere sjøen enn eksisterende bygning, men trekkes ca. åtte meter mot nord. Det vurderes slik at omsøkte plassering av fritidsbolig i liten grad vil være til hinder for fri ferdsel og friluftsliv.

Så fremt bygningen har en utforming som hensyntar byggeskikk, fjernvirkning og synlighet i landskapet og kulturmiljøet, vil tiltaket ikke påvirke hensynene i strandsonen vesentlig mer enn dagens situasjon. Det redegjøres i det følgende for bakgrunnen for vilkår for utforming av ny fritidsbolig.



Foto av 160/50 fra vest



Foto av 160/50 fra øst

Tradisjonell, stedlig byggeskikk

Når nye bygninger skal oppføres i kulturlandskapet, er det viktig å ta hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet og til landskapet rundt. Hovedvolumet på omsøkte fritidsbolig er tegnet som en oppskalert versjon av det gamle huset. Fylkeskommunen mener det er uheldig med en proporsjonal økning av dimensjonene til eksisterende hus, og uttaler at det ikke er i tråd med føringene om stedlig tilpasset byggeskikk.

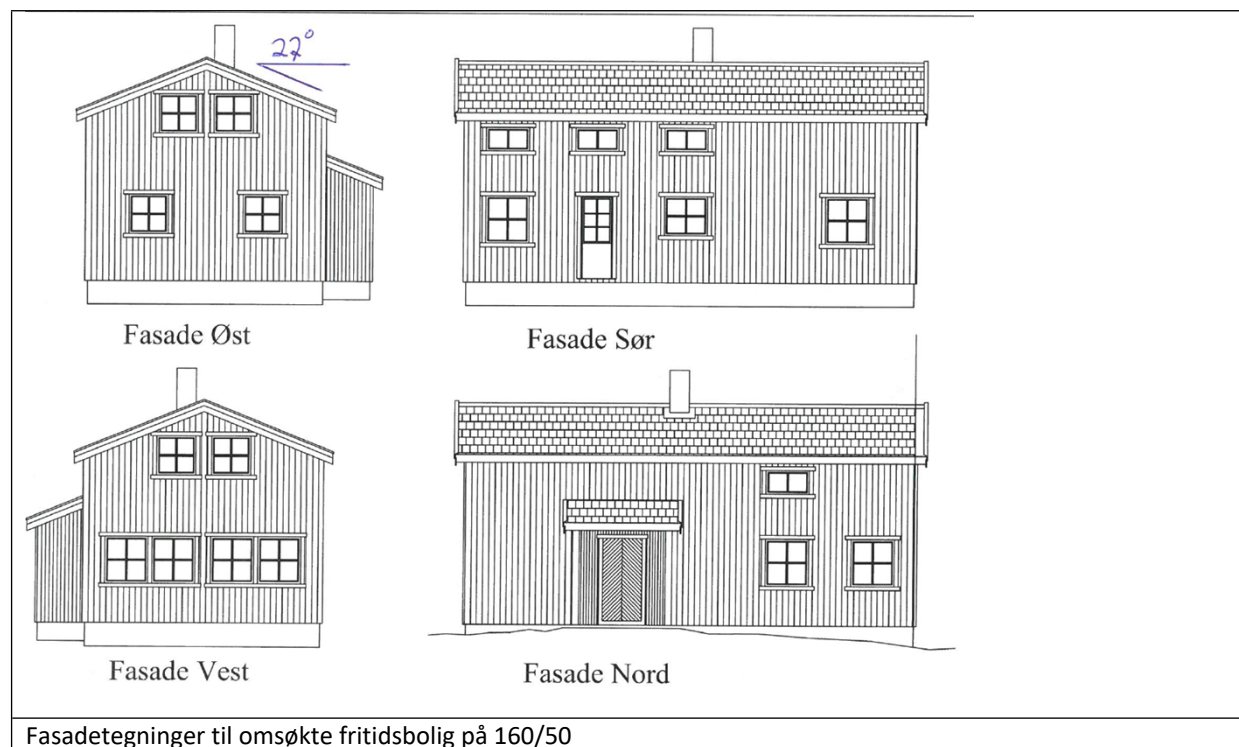
Stedlig byggeskikk kan i denne konteksten forstås som den tradisjonelle og utbredte byggemetoden i området, som har satt sitt preg på det visuelle bygningsmiljøet og landskapet. Proporsjoner handler om størrelse og form, om forholdet mellom bredde, lengde og høyde, tuftet på regler overført fra generasjon til generasjon og dermed også noe som holder seg nokså likt i byggeskikken. Det er trønderlåna og nordlandslåna som preger den tradisjonelle byggeskikken i området, og låna er som regel plassert i tilknytning til den røde låven, fjøset eller uthuset. Lengdemålene på byggene kan variere, men bygningsbredde og høyde på våningshus, samt takvinkel, går gjerne igjen. Dette er med på å skape en fin helhetsvirkning i bygningsmiljøet og landskapet.

I henhold til den eldre, stedlige byggeskikken skal hovedvolumet være relativt smalt i forhold til lengden. For å oppnå det mener fylkeskommunen at husets bredde ikke bør overstige fem meter. Omsøkte bygg er utformet med en bredde på seks meter og lengde på 11,4 meter, samt høyde på ca. 5,5 meter. Administrasjonen vurderer en reduksjon av bredden til fem meter som

et godt grep for å oppnå bedre tilpasning. Bredden må ses i sammenheng med lengden og størrelsen på huset for øvrig, og seks meter fremstår, etter administrasjonens skjønn, som for bredt i forhold til lengde og høyde, i tillegg til den slake takvinkelen. Fylkeskommunen påpeker også at takvinkelen må vurderes i forhold til byggets fremtreden og bredde, og at takvinkel mellom 27 og 33 grader kan aksepteres. Dette gir en ramme for de vurderinger som bør gjøres ved endring og justering av husets fasader og planløsninger.

Omsøkte fritidsbolig er tegnet med stående kledning, og fylkeskommunen konkretiserer at stående kledning i henhold til byggeskikken må være tømmermannskledning, med under- og overbord. Administrasjonen finner i tillegg at det alternativt kan tillates kant i kant kledning (låvekledning) med varierende bordbredde, dersom det er ønske om et mer moderne uttrykk. Fylkeskommunen påpeker at det nye huset bør gis en tradisjonell fargesetting. Tradisjonell fargebruk består av jordfarger, som oker, umbra, grønn jord, sienna og engelsk rød (ulike nyanser innen oker, lyse og mørke bruntoner, grønt, rødt, mørk rød, rødbrunt m.v.). Hvit som farge på fritidsboligen bør i alle tilfeller unngås. Hvite bygninger føyer seg ikke like lett i landskap og terreng, men fremhever derimot husene som større og mer synlig i landskapet. Hvit fargesetting har historisk sett ikke vært vanlig for denne typen hus på kysten, men var stort sett forbeholdt de store trønderlånene på mer velstående gårder fra slutten av 1800-tallet.

For at byggets fasadeuttrykk skal være mer i samsvar med byggeskikken, bør det foretas justeringer av fasadene, spesielt vindusutforming- og plassering. Tegningene vedlagt søknaden viser nokså kvadratiske vinduer inndelt i fire like ruter i første etasje og på begge gavlveggene, mens vinduene i loftsetasjen på langveggene er lave og inndelt i to ruter.



Fylkeskommunen ber om en mer historisk utforming av vinduene, det vil si tofags vinduer med sprosseinndeling i tre eller fire ruter i hvert fag, eller eventuelt et forenklet og moderne uttrykk

med utgangspunkt i historisk formforhold. Administrasjonen vil tilføye at tradisjonelle tofags vinduer er noe høyere enn bredden, slik vi ser på flyfoto fra 1961 av det gamle huset, der det for øvrig er tre ruter i hvert fag.

Vindusplasseringen bes også endret i henhold til historiske prinsipper. Vindusplasseringen på omsøkte fritidsbolig fremstår noe tilfeldig plassert ut fra den innvendige planløsningen. I trøndersk byggeskikk er vinduene gjerne plassert likt på begge sider av huset, slik at rommene får gjennomlys. Vinduene i loftsetasjen er vanligvis plassert over vinduene i første etasje, men kan være noe lavere og tilnærmet kvadratiske.

Administrasjonen ser at det er gjort flere grep for å imøtekomme fylkeskommunens vilkår fra 2011, og har forståelse for de valg som er tatt. Volum, utforming og fasadeuttrykk har avgjørende betydning for hvordan en bygning fremstår i landskapet. Tatt i betraktning dets synlige beliggenhet i landskapet og omkringliggende bebyggelse, bør det foretas justeringer i henhold til nevnte råd og innspill. Administrasjonen finner det hensiktsmessig å sette vilkår for å sikre gode visuelle kvaliteter i henhold til stedlig byggeskikk, og mener det vil bidra til å skape en fin helhetsvirkning i bygningsmiljøet og landskapet.

Administrasjonen registrerer for øvrig at det er tegnet inn ei verandadør på fasaden mot sør. Etablering av platting eller terrasse er søknadspliktig tiltak i 100-metersbeltet. Det henvises til kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2, der det fremgår at det ikke er tillatt med etablering av terrasse/veranda mot sjøen, med unntak av platting tilknyttet terreng på inntil 10 m². Regelen gjelder for fritidsboliger beliggende nærmere sjøen enn 50 meter.

Naturmangfold

Hele Storfosna er angitt som verdifullt kulturlandskap i Naturbasen. Registreringen har bakgrunn i Fylkesmannens prosjekt og rapport fra 2006 der Storfosna og Kråkvåg, i tillegg til Austrått, er omtalt som særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag.

Det er registrert strandeng og våtmarksområde i bukta nord for 160/50. Naturverdiene knytter seg generelt til det marine området som eiendommen grenser til. Oppføring av ny fritidsbolig vil ikke direkte berøre forekomster av høy verdi, men det må søkes dispensasjon til Statsforvalteren i Trøndelag for etablering av nytt avløp med utslipp i Kråkvågsvaet fuglefredningsområde og det foreslåtte marine verneområde Kråkvågsvaet-Grandefjæra-Bjugnfjorden.

Samlet vurdering

Eiendommen 160/50 er i kommuneplanens arealdel vist som nåværende fritidsbebyggelse. Tiltaket er således i tråd med arealformålet i overordnet plan. Eiendommen ligger i sin helhet i 100-metersbeltet mot sjø, og bebyggt areal vil overstige grensen satt i kommuneplanen.

Nytt bygg skal trekkes lengre opp i terrenget enn eksisterende, men blir samtidig større enn det gamle huset. Det vurderes slik at omsøkte tiltak i liten grad vil være til hinder for fri ferdsel, og vil trolig ikke påvirke hensynene i strandsonen vesentlig mer enn dagens situasjon. Tomta og bebyggelsen ligger imidlertid eksponert til ved sjøen, i et landskap som er relativt flatt og med lite vegetasjon og landskapsformasjoner. Det er derfor særskilt viktig å ivareta hensyn til fjernvirkning og kulturlandskap.

Det stilles vilkår for dispensasjon med bakgrunn i vurderingene som er gjort. Forutsatt at det gjøres endringer og justeringer på byggets utforming og fasader i tråd med fylkeskommunens uttalelse og vurderingene over, finner administrasjonen at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Videre vurderes riving av det gamle bygget som et tap for kulturlandskapet, men at fordelene med tiltaket under gitte forutsetninger ikke vil bli større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak - 160/50
- 2 Tegninger
- 3 Tegning fasader inkl. takvinkel
- 4 Søknad om dispensasjon 160/50
- 5 Søknad om dispensasjon fra KPA pkt. 1.2 for oppføring av fritidsbolig - 160/50 - Skaget 88
- 6 Bilde av eksisterende bygning fra øst
- 7 Bilde av eksisterende bygning fra vest
- 8 Bilde fra vest
- 9 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for riving og oppføring av ny fritidsbolig - 160/50 - Skaget 88
- 10 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - riving og oppføring av ny fritidsbolig - Skaget 88 på Storfosna - Ørland 160/50

Saksprotokoll i Planutvalget - 26.01.2021

Behandling:

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilger Ørland kommune ved Planutvalget søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 femte ledd for riving og oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 160 bnr. 50 på Storfosna.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

3. Før det gis tillatelse til riving og oppføring av ny fritidsbolig, skal det foreligge reviderte tegninger som viser god tilpasning til stedlig byggeskikk gjennom justert utforming av volum og fasader. Følgende vilkår for utforming gjelder:
 - a. Bredden på nytt bygg skal ikke være mer enn fem meter.
 - b. Bygningen skal fortrinnsvis kles med tømmermannskledning. Eventuelt kan kant i kant kledning (låvekledning) med varierende bordbredde tillates.
 - c. Bygningen skal gis en tradisjonell fargesetting. Hovedfarge i hvitt unngås.
 - d. Vinduene utformes som tradisjonelle tofags vinduer med tre eller ingen ruter i hvert fag.
 - e. Vindusplassering og fasadeuttrykk forenkles og gis en utforming som bygger på tradisjonelle prinsipper.
4. Før igangsetting av riving av eksisterende bygning skal bygget dokumenteres og måles opp. Foto og tegninger sendes til kommunen for arkivering.

Begrunnelse:

Forutsatt at gitte vilkår blir oppfylt, vil ikke hensynet bak bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 femte ledd bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Vilkår for dispensasjonen vil bidra til å ivareta hensynet til kulturlandskap og omgivelser, og fordelene med å etablere en ny, funksjonell fritidsbolig vil etter en samlet vurdering være større enn ulempene.