

Arkivsaknr:	2016/592
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Renée Normann

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

02.06.2016

Dispensasjonssøknad - Byggetillatelse med avvik takvinkel på G/B 21/138

Rådmannens forslag til vedtak:

Etter en samlet vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene og hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Søknaden legges ut til høring hos regionale og statlige myndigheter jf. plan- og bygningsloven § 19-1 før det fattes endelig vedtak. Dersom høringsinstansene ikke har vesentlige merknader, delegeres det til rådmannen å fatte endelig vedtak etter PBL § 19-2.

Vedlegg

- 2 A1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- 3 D1 Situasjonsplan
- 4 B1 Søknad om disp (1)
- 5 C1-3 Nabovarsel
- 6 E1 tegning
- 7 E2 plan 1etg rev0
- 8 E3 plan loft rev0
- 9 F1 Redegjørelse
- 10 G1 Gjennomføringsplan
- 11 G2 Erklæring om ansvar

- 12 G3 Erklæring om ansvar
- 13 H1 Boligspesifikasjon i Matrikkelen
- 14 Avtale

Bakgrunn for saken:

På vegne av Håkon Olsen fremmer Byggsøk Norge AS søknad om rammetillatelse med dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan Skaugvollhalvøya med planid 201202. Grunneier Frode Isaksen har samtykket i tiltaket, se vedlegg. Tiltaket omfatter bygging av hytte inntil 2 meter fra felles grense og endring av takvinkel fra 27 grader til 32 grader.

Reguleringsplan Skaugvollhalvøya trådte i kraft desember 2015. Planen har en fastsatt maksimal takvinkel på 27 grader. Planen har også fastsatt gesimshøyde på 4,8m og mønehøyde på 5,6m over innvendig ferdig gulv og en ca gjennomsnittlig grunnmurshøyde på 0,6m. Hytten som er planlagt har en takvinkel på 32 grader og en grunnmurshøyde på 0,4m. gesimshøyde kommer på 2,8m og mønehøyden kommer på 5m.

Søker skriver at nabo har samtykket i forslaget og det er heller ikke kommet inn merknader etter nabovarsel.

Vurdering:

Det er i utgangspunkt uheldig at det søkes dispensasjon fra en plan som har vært til høring i 2015 og vedtatt i slutten av året. Fordelene ved å gi en dispensasjon skal være klart større enn ulempene og hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra skal ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak bestemmelsen for takvinkel på 27 grader er at hyttene skal ha en gjennomsnittlig overenstemmelse i utseende. Det vil også forebygge en for høy tak i området. Rådmannen kan ikke se at en økning fra 27 grader til 32 grader vil medføre stor forskjell i forhold til de andre etablerte hytter i planområdet. Dessuten vil hytten bli lavere enn tillatt byggehøyde som vil være en fordel med hensyn til terrenget.

Rådmannen kan ikke se at plassering av hytta inntil 2 meter fra nabogrensen medfører store ulemper, i og med at nabo har samtykket og hytta skal prosjekteres i henhold til gjeldende forskrifter (TEK10).

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene og hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det anbefales å legge ut søknaden til høring hos regionale og statlige myndigheter før det fattes endelig vedtak.