

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2016/3097-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonsbehandling - dispensasjon fra reguleringsplan Stortjøna hytteområde - oppføring av hytte - gbnr 22/22

Dokumenter i saken:

- 1 **I Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av hytte Ove Aunøien - parsell av gbnr 22/1- Ove Aunøien**
- 2 S Dispensasjonsbehandling - dispensasjon fra reguleringsplan Stortjøna hytteområde - oppføring av hytte - gbnr 22/22

(Vedleggene er markert med **fet** skrift).

Ingress

Ove Aunøien søker om dispensasjon fra reguleringsplan Stortjøna hytteområde for å bygge en hytte med rafte høyde på ca. 4,48m og en takvinkel på 24 grader på eiendommen gbnr 22/22 (parsell av gbnr 22/1).

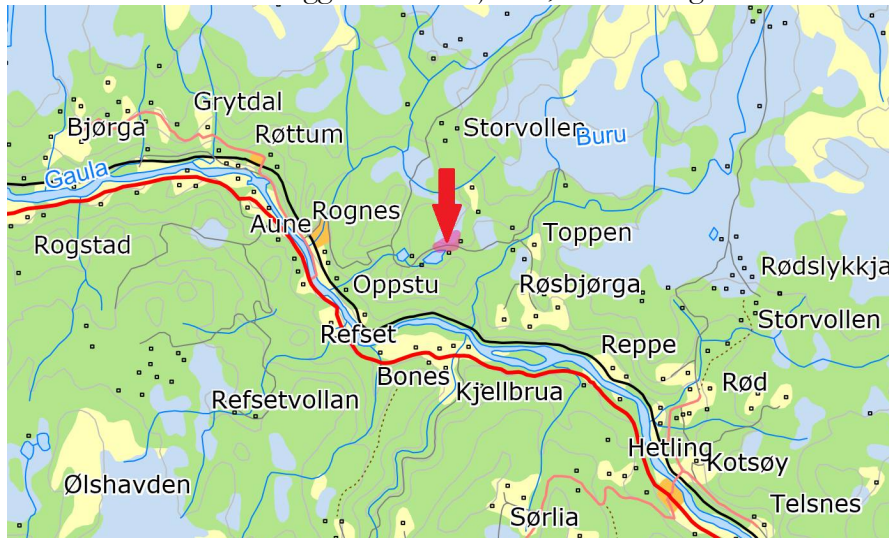
Saksopplysninger

Bakgrunn

Ove Aunøien søker om dispensasjon fra reguleringsplan Stortjøna hytteområde for å bygge en hytte med rafte høyde på ca. 4,48m og en takvinkel på 24 grader på eiendommen gbnr 22/22 (parsell av gbnr 22/1). Søknaden ble mottatt 23.09.2016.

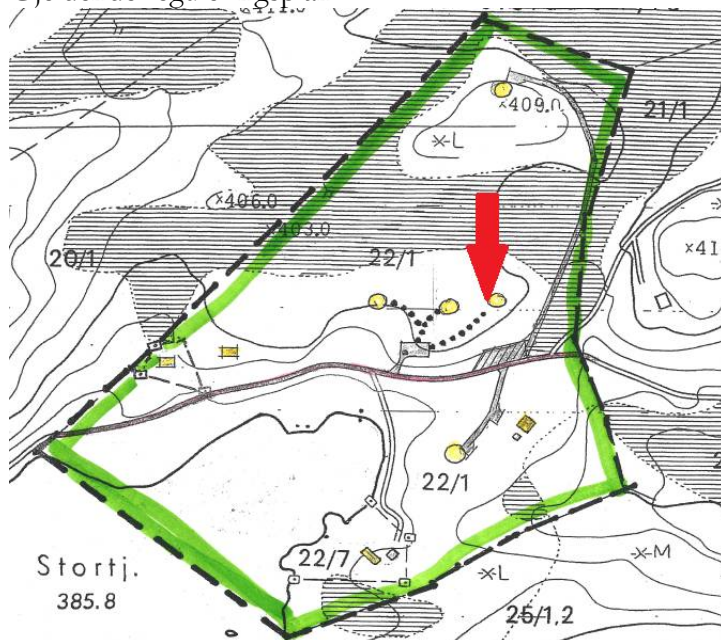
Beliggenhet

Det omsøkte området ligger ved Stortjønna, øst for Rognes.



Figur 1 Oversiktskart over deler av Midtre Gauldal kommune. Området det søkes dispensasjon er vist med rød pil.

Gjeldende reguleringsplan:



Figur 2 Oversiktskart over reguleringsplan Stortjønna hytteområde. Det omsøkte området er vist med rød pil.

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

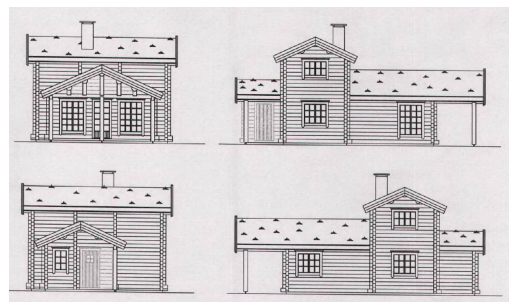
Ove Aunøien ønsker å bygge en hytte med rafte høyde på 4,48m og en takvinkel på 24 grader.

Tiltakshaver forteller at:

“ jeg skulle ordne papirer på bygging av hytte på teknisk avdeling på MGK. Av reguleringsplanen, kom det fram at rafte høyde ikke måtte overskride 250cm. At det fantes en reguleringsplan var ukjent for meg.

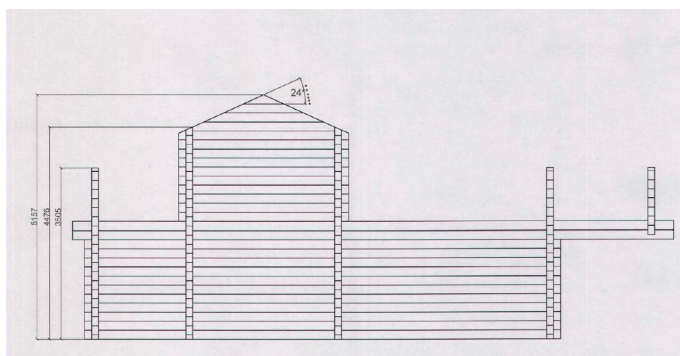
Ut fra mine tegninger er vår hyttemodell noe høyere enn det som står i reguleringsplanen. Hytten er bestilt og forskudd er innbetalt til hytteleverandøren, Økoloft.

Planen min var at jeg skulle støpe platen i høst, det må nå utsettes til våren 2017.”



Figur 3 situasjonskart

Tomten gbnr 22/22 ble tinglyst 20.09.2016.



Figur 4 situasjonskart

Planavklaring

De omsøkte tiltakene ligger innenfor reguleringsplan for Stortjønna hytteområde, med følgende bestemmelser:

2.5 Maks raffthøyde over grunnmur skal ikke overstige 240 cm og maks mønehøyde over grunnmur skal ikke overstige 450 cm.

2.3 Bygningene skal utformes med saltak og ha takvinkel mellom 18 og 22 grader.

Søkerens begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

“Berørte naboer er orientert om hyttetegningene og hadde ingen innvendinger mot dem. Området består av fem tomter spredt på et større område. Ingen av de andre tomtene vil bli berørt av høyden, eller sjenerende for de andre tomtene”.

Høring/nabovarsel

Saken er ikke sendt på høring da rådmannen mener dette er små tiltak.

Forutsetninger som må oppfylles for å kunne gi dispensasjon

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. Samt at fordelene med å innvilge dispensasjonen må være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

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

Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Vurdering

I reguleringsplan for Stortjønna hytteområde står det skrevet at maks raffte høyde og grunnmur ikke skal overskride 240cm. Tiltakshaver ønsker å sette opp en hytte med raffte høyde på 448cm (4,48m). Dette er nesten en fordobling (208cm) av tillatt raffte høyde.

Rådmannen er av den oppfatning at bestemmelsene i en reguleringsplan bør følges. Reguleringsplanen er fra 2005, og er dermed en relativ gammel plan.

Hytten skal ligge i et bevokst terreng, og rådmannen kan ikke se at tiltaket vil skape store negative konsekvenser for de andre hyttene i området. Tiltaket er nabovarslet, men det foreligger ingen merknader fra naboene.

I planbestemmelsene står det at bygningene skal utformes med saltak og ta en takvinkel på mellom 18 og 22 grader. Ut fra vedlagte tegninger kommer det fram at ønsket takvinkel skal være 24 grader. Dette er ikke beskrevet nærmere i søknaden.

Ut fra en samlet vurdering mener rådmannen at en økning av rafte høyde med ca.208cm og en takvinkel på 24 grader er små tiltak, og har dermed ingen negative kommentarer til dette.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune vedtar å gi dispensasjon fra reguleringsplan Stortjønna hytteområde for å bygge en hytte med en rafte høyde på 4,48m og en takvinkel på 24 grader på eiendommen 22/22.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltakene ikke vil medføre negative konsekvenser for området.