

## MØTEINNKALLING

---

**Utvalg:** FORMANNSKAPET  
**Møtested:** Rådhuset  
**Møtedato:** 22.09.2010      **Tid:** kl. 13.30

---

Eventuelt forfall meldes til tlf. **72 49 22 00**  
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

### Tillegg SAKSLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Tittel</b>
71/10	10/315	<b>SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSER - GNR 19/75</b>

EVENTUELT

Lensvik, 21.09.10

John Ola Selbekk  
e. fullm.

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSER - GNR  
19/75**

---

Saksbehandler: Siv C. Westby  
Arkivsaksnr.: 10/315

---

Arkiv: GNR 19/75

**Saksnr.: Utvalg**  
71/10 Formannskapet

**Møtedato**  
22.09.2010

**Innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1.2 for tilbygg med bebygd areal, BYA, inntil 25 m<sup>2</sup> til eksisterende fritidsbolig på gnr.19 bnr. 75. Det stilles som krav at tilbygget skal utformes i samsvar med innsendt dispensasjonssøknad datert 09.06.10. Dispensasjon gis fordi tiltaket ikke vil være i strid med intensjonen i bestemmelsene, og fordi tilbygget blir forholdsvis lavt og godt tilpasset tomte. Det er også lagt vekt på at det ikke har kommet protester eller innsigelser fra naboeiendommer.

**Vedlegg:**

1. Oversiktskart, lokalisering av gnr.19 bnr.75
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Værnes, Sletvik og Gravvika, vedt. 24.03.04
3. Flyfoto
4. Søknad datert 09.06.10 med tegninger
5. Brev fra fylkesmannen datert 31.08.10

**Saksopplysninger:**

Kommunen mottok den 29.06.10 søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Værnes, Sletvik og Gravvika, vedtatt 24.03.04 for fritidsbolig på bnr.19 bnr.75. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen da ønsket tilbygg vil medføre at maks tillatt bebygd areal (BYA) blir overskredet.

Det ønskes et tilbygg mot vest med et bebygd areal på 25 m<sup>2</sup>. Det framgår av søknaden at tilbygget er forsøkt plassert minst mulig eksponert, og trukket tilbake i forhold til eksisterende hytte. Høyden på planlagt tilbygg er redusert, slik at mønehøyde vil bli 3,3 m over terreng, mens mønehøyde på eksisterende hytte ligger på ca. 4,5 – 5,0 m over terreng. Det opplyses at tomte er skrånende. Tilbygget er tenkt tilpasset terrenget slik at det ikke blir behov for sprenging, og skal fundamenteres med peler på berget. Søker mener å ha utformet tiltaket slik at det ikke strider mot de overordnede målene i planen og at det heller ikke er til ulempe for de hensyn planen skal ivareta.

*Planstatus og gjeldende bestemmelser for området*

Hytta på gnr.19 bnr.75 ligger innenfor reguleringsplan for Værnes, Sletvik og Gravvika, vedtatt 24.03.04. Følgende bestemmelser om tillatt bebygd areal framgår av bestemmelsenes § 1.2 :

*”Tillatt samlet BYA for hytte inkl. uthus/anneks er 110 m<sup>2</sup>. Frittstående tilleggsbygg (anneks, boder) skal uansett ikke overstige 20 m<sup>2</sup> BYA, og det tillates kun 1 frittstående bygning pr. tomt. Boder skal tilstrebes sammenbygd med hytta. Dette*

*gjelder spesielt i de tilfeller der et ekstra bygg vil kunne berøre naboer eller bli godt synlig fra sjø eller offentlig veg”.*

#### *Høringsuttalelser*

Dispensasjonssøknaden ble oversendt fylkesmannen og fylkeskommunen samt tilgrensende naboer og grunneier, og høringsfristen ble satt til 02.09.10. Innen høringsfristen er det mottatt en felles uttalelse fra fylkesmannen og fylkeskommunen;

*Fylkesmannen, brev datert 31.08.10:* Ingen merknader. Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som ut fra de interesser de skal ivareta, ikke har merknader til planen. Minner om at tiltakshaver likevel har ansvar for å stanse arbeidene og varsle kulturminnemyndighetene dersom man skulle støte på mulig fredet kulturminne under arbeidet.

#### **Vurdering:**

##### *Administrativ vurdering*

Tomta ligger lite eksponert med en del lauvskog rundt.

Bebygd areal for eksisterende hytte er på 87 m<sup>2</sup> og bebygd areal for eksisterende uthus er på 17 m<sup>2</sup>, noe som utgjør et bebygd areal på 104 m<sup>2</sup>. Ønsket tilbygg med bebygd areal på 25 m<sup>2</sup> gir en total BYA på 129m<sup>2</sup>, dvs. at BYA overskrides med 19 m<sup>2</sup>. I søknaden opplyses det at det er en eksisterende terrasse på 18 m<sup>2</sup>. Den del av terrasser som ligger 0,5 m over terrengnivået skal regnes med i bebygd areal, men det framgår ikke av søknaden eller tidligere byggesak, hvor stor del som er beregningsverdig. Det vil bli ca. 8,5 meter fra omsøkte tilbygg og til eiendomsgrensa i vest. Vedlagte tegninger viser at tilbygget er tilpasset tomten og eksisterende bebyggelse på en god måte.

Det blir dermed et prinsipielt spørsmål om det skal tillates en overskridelse av bebygd areal. Dispensasjonssøknader skal behandles individuelt, men i praksis skapes det presedens når bestemmelsene fravikes. Etter en samlet vurdering av det konkrete utforminga av tilbygget og tomtas beliggenhet, vil vi administrativt være positive til å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i dette tilfelle. Det vil imidlertid bli stilt vilkår om at tilbygget skal utformes i samsvar med de tegninger som er lagt ved dispensasjonssøknaden.