
Saksbehandler: Øystein Jorde
Arkivsaksnr.: 21/839

Arkiv: GBNR 016/101

DISPENSASJON ETASJER - GBNR 16/101 - FAVN REKKETUN - MOSETERTOPPEN

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon
Tegninger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum

Sammendrag:

Reiulf Ramstad arkitekter AS søker om dispensasjon fra etasjeantall for FT/BFK i reguleringsplanen for Mosetertoppen sentrum. Økning av etasjeantallet skjer innenfor de høydebegrensninger som gjelder i planen. Kommunedirektøren tilrår at det gis dispensasjon.

Saksutredning:

Reiulf Ramstad Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver AB Invest AS om dispensasjon fra etasjeantall på FT/BFK2 i reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum.

Reguleringsbestemmelse pkt 2.6:

- 2.6 Områdene merket **FT/BFK** skal benyttes til kombinert formål Fritid/Turistformål (utleieleiligheter) og Fritidsbebyggelse-Konsentrert (fritidsleiligheter for salg). Minimum 60% av BRA (Bruksareal) skal være Fritid/turistformål (utleieleiligheter). Utleie av leilighetene innen formålet Fritidsbebyggelse tillates også. Formålsfordeling av BRA i bygningene skal fremgå av byggesøknad.

Maksimalt bebygd areal (BYA) er 75%. Fri takform. Ved bygging med pulttak tolkes høyeste gesims som maksimal tillatt mønehøyde.

Maksimal gesimshøyde er 9m og mønehøyde 12,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Det kan bygges med 2 etasjer. Der terrengforholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges med sokkel for beboelse. I tillegg tillates parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå.

Det skal tilstrebtes at mest mulig av parkeringsbehovet skal dekkes ved parkering under bakken.

Søker ønsker å bygge tre etasjer uten sokkel i stedet for 2 etasjer. Gesims- og mønehøyde vil holde seg godt under maksimale høyder, henholdsvis gesimshøyde på 7,9m mot 9 m og mønehøyde på 10,6m mot 12,5 m.

Søknaden om dispensasjon kom inn 22. mars. Dette var dagen før reguleringsendring for Mosetertoppen sentrum ble behandlet i Plan- og miljøutvalget (PMU) og lagt ut på høring. Behandling av dispensasjonen ble utsatt, for å kunne ta den med i reguleringsendringen. Dette ble avklart med søker. Nå trekker behandlingen av reguleringsendringen for

Mostertoppen sentrum ut i tid, og framdriften for byggeprosjektet er nå avhengig av en avklaring på etasjeantall.

Lovgrunnlaget:

Søknaden behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Det må foreligge en grunnlagt søknad før dispensasjon kan gis. Naboer og berørte partsinteresser i saken skal varsles og gis anledning til å uttale seg iht. pbl. § 21-3. Regionale og statlige myndigheter har adgang til å uttale seg før kommunen gir dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i pbl. § 1-8, jf. § 19-1. Dispensasjon kan gis etter en samlet helhetsvurdering. I vurderingen er kommunen bundet av begrensningene som framgår i pbl. § 19-2 (2)-(4). Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse kan ikke vesentlig tilsidesettes. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Videre kan det ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 (2).

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal rådmannen legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 (3). Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved dispensasjon fra planer. Når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, bør det ikke dispenseres fra planer, lovens bestemmelser om planer samt forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-2 (4).

Høring til statlige og regionale myndigheter: Pbl. § 19-1 regulerer når saker skal på høring til andre myndigheter. Det er der deres saksområde blir direkte berørt. I dette tilfellet er vurderingen at høring ikke er nødvendig.

Naboer:

Søknad om dispensasjon er nabovarslet, iht. Pbl § 21-3 i forbindelse med søknad om dispensasjon. Det er ikke kommet inn merknader til tiltaket.

Vurdering:

Det er søkt dispensasjon for FT/BFK2, men det samme vil gjelde for FT/BFK1. Kommunedirektøren tilrår der at det blir behandlet dispensasjon for etasjeantall i FT/BFK samlet.

Det er innvilget en tilsvarende dispensasjon i sak 70/2020 i PMU 16. juni 2020. Dette er naboområdet. Her ble det gitt dispensasjon til hems innenfor høydebegrensningene som gjaldt.

Vilkårene i pbl. § 19-2

Begge vilkår i pbl. § 19-2 annet ledd må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering. Dersom et av vilkårene ikke er oppfylte, skal kommunen gi avslag på søknaden.

1) Blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt?

I reguleringsbestemmelsene er det satt både etasjeantall og høyder på gesims og møne. Det er møne og gesims som styrer hvor høyt bygget blir. Etsasjeantallet styrer bare hva som er inni bygget. Bestemmelsen om høyder blir ikke tilsidesatt om etasjeantallet endres.

2) Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

Det andre vilkåret i pbl. § 19-2 er at fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det siktes her til den interesseavveiningen som må foretas, og at fordelene ved å gi dispensasjon må vurderes opp mot ulempene. Søknad om dispensasjon for tiltak på egen eiendom vil nærmest uten unntak være begrunnet i grunneiers ønske og behov. I utgangspunktet er det bare begrenset adgang til å legge vekt på tiltakshavers personlige behov. Etter gjeldende rett kan likevel tiltakshaver påberope seg fordeler som er forbeholdt generelle areal- og ressursdisponeringsbehov. Det kan tillegges noe vekt i positiv retning at byggene kan utnyttes bedre innenfor samme høydebegrensing. Det er ikke ulemper av betydning å innvilge dispensasjon. Der det er fravær av ulemper, vil også de fordelene som er, fremstå større. Fordelene er klart større enn ulempene.

«Kan-skjønnet»

Kommunen kan gi dispensasjon, men ingen har krav på dispensasjon. Kommunedirektøren ser ikke at det bør nektes dispensasjon i dette tilfelle. Dette er en endring som fremskyndes i forhold til planendringen, og den er liten.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Plan- og Miljøutvalget (PMU) søknad om dispensasjon fra etasjeantall i bestemmelsene pkt. 2.6 i Reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Øystein Jorde