
DISPENSASJON FRA HAFJELL SANDSTUL NORDRE, NEDRE DEL - OVERBYGGET PLATTING - GBNR 5/55 - FRITIDSBOLIG - H15

Vedlegg:

- Søknad om dispensasjon
- Bilder

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Reguleringsbestemmelsene for Hafjell Sandstul nordre, nedre del (planid 109)

Sammendrag:

Den 10.11.2020 mottok Øyer kommune en søknad om dispensasjon fra planid 109, Hafjell Sandstul nordre, nedre del som omhandler utnyttelsesgrad.

Det søkes om dispensasjon for en takoverbygd terrasse på 10,36 m². Omsøkt takoverbygg var oppført før tiltakshaver overtok eiendommen. Det søkes om å få beholde det eksisterende.

Kommunen skal behandle saken som om tiltaket ikke er gjennomført.

Førende i denne saken ser vi hen til PMU-sak 37/20 (arkivsak 19/2212), der det er søkt om dispensasjon for å få beholde et eksisterende takoverbygg. Utfallet i saken var avslag.

Kommunedirektøren (KD) tilrår at dispensasjon ikke innvilges.

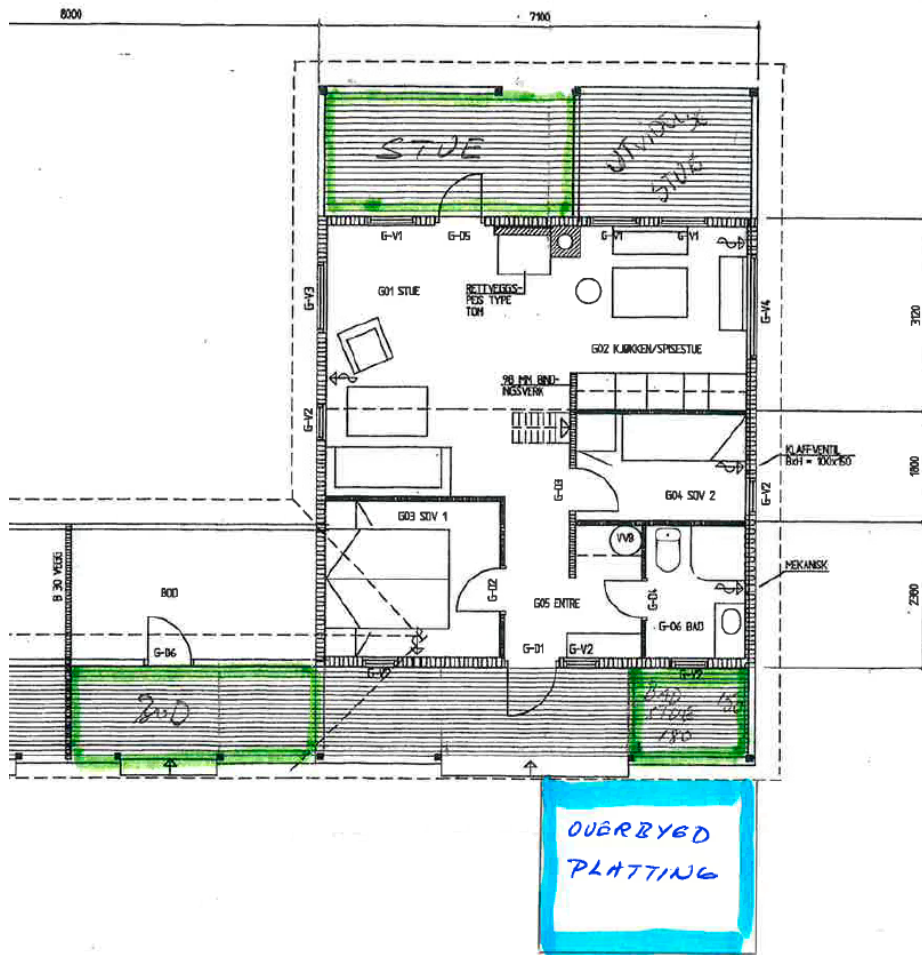
Saksutredning:

Tidligere eier av eiendommen har satt opp et takoverbygd over en terrasse. Kommunen ble gjort oppmerksom på tiltaket da nåværende eier har søkt om å få bygge inn eksisterende/godkjent overbygd inngangsparti. Takoverbygget er ikke i henhold til reguleringsbestemmelsene som tillater samlet bebygd grunnflate på 75 m². Eiendommen er allerede fullt utnyttet. Tiltakshaver søker nå om dispensasjon for å rydde opp i forholdene.

Det er i PMU-sak 37/20 (arkivsak 19/2212) et lignende tilfelle der ny hjemmelshaver søkte om dispensasjon for å få beholde et eksisterende takoverbygg, som også oversteg utnyttelsesgraden på eiendommen. Utfallet i saken var avslag. KD mener at saken bør være førende.



Bilde av overbygd terrasse



Plantegning over fritidsboligen

Søker anfører i sin søknad at det er flere grunner til at de ønsker å beholde takoverbygget. Den gir vern og ly ved bruk av plattingen. Omsøkt, og godkjent, innbygging av inngangspartiet integrerer overbygget med platting og gir bygningen et helhetspreg. Videre anfører søket at det vil være en økonomisk ulempe å måtte rive tiltaket.

Nabovarsel:

Naboer er varslet og har ingen merknader til saken.

Plangrunnlaget:

Reguleringsbestemmelsene for Hafjell Sandstul nordre, nedre del utgjør plangrunnlaget for omtalt eiendom.

«§5 *Hyttene og bebyggelsens plassering skal tilpasses terrenget best mulig, fortrinnsvis med hovedmøneretning parallelt med kotene. Hyttene skal oppføres som frittliggende bygg, evt. med anneks og uthus. Samlet bebygd grunnflate for hytte og anneks skal ikke overstige 140 kvm. Grunnflaten for uthus skal ikke overstige 15 kvm.*

For tomtene 74 A og B, 75 A og B og 76 A skal samlet bebygd grunnflate for hytte, anneks og uthus ikke overstige 75 kvm. For tomt 76 B og 77 B skal samlet bebygd grunnflate for hytte, anneks og uthus ikke overstige 80 kvm. For tomt 77 A skal samlet bebygd grunnflate for hytte, anneks og uthus ikke overstige 105 kvm. Uthusene tillates ikke innredet som garasje.

Der forholdene ligger til rette for det kan utvalget for plan og utvikling godkjenne at regulerte tomtegrenser endres og tomter slås sammen og at hyttestørrelsen kan utvides tilsvarende. Søknad om slike endringer skal forelegges naboer og hytteeierforeningen til uttalelse.»

Omtalt eiendom er tomt 76 A i bestemmelsene.

Lovgrunnlaget:

Søknaden behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Søker må sende inn en grunngitt 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 § 1-8, jf. pbl. § 19-1.

Dispensasjon kan gis etter en samlet helhetsvurdering. I vurderingen er kommunen bundet av begrensningene som fremgår 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 ulempene. Videre kan det ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 (2).

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, 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 eller forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-2 (4).

Vurdering etter pbl. § 19-2:

For at dispensasjon skal kunne gis, må begge vilkår i pbl. § 19-2 være oppfylt. For det første må hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene. Kommunen har ikke hjemmel til å innvilge dispensasjon dersom ett av disse vilkårene ikke er oppfylt. Selv om begge vilkårene er oppfylt, kan kommunen gi avslag på dispensasjonssøknaden, jf. «kan»-skjønnets i pbl. § 19-2.

Hensynet bak bestemmelsen:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området. Eiendommen er fra før fult utnyttet. Terrassen i seg selv er ikke ulovlig, men takoverbygget medregnes i bebygd areal utgjør at denne overskrides.

Ombudsmannen har i flere saker uttalt at den klare hovedregelen er at reguleringsplaner skal følges inntil de endres eller oppheves, og at endringer i arealutnyttelsen av et område skal skje i plan og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner. Se blant annet ombudsmannens uttalelse i sak 2015/1635 med ytterligere henvisninger.

Kommunedirektøren mener at hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Da det ene av de to kumulative dispensasjonsvilkårene ikke er oppfylt, er det ikke behov for å vurdere det andre vilkåret. Kommunedirektøren vil likevel kommentere det andre vilkåret.

Fordeler må være klart større enn ulemper:

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er kun angitt personlige fordeler ved å beholde tiltaket. Søker anfører at fordelene er at det takoverbygget gir et helhetsinntrykk med tanke på godkjent innbygging av takoverbygd inngangsparti, samt at det gir vern og ly ved bruk av plattingen.

Området er snart fult utbygd, det er ikke kjent at det er avvik fra planen tidligere. Det vil medføre en stor ulempe med avvik i en helhetlig gjennomført plan.

KD er ikke uenig i at det vil medføre en økonomisk ulempe å måtte rive takoverbygget, men veier det dithen at etter en samlet vurderer at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Siden KD mener at de kumulative dispensasjonsvilkårene ikke er oppfylt, kommer ikke «kan»-skjønnets til anvendelse. KD vil likevel peke på likebehandling med PMU-sak 37/20. Dette er sammenlignbare saker, og bør behandles likt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 vedtak Plan- og miljøutvalget å gi avslag på søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgraden for gbnr 5/55.

Vedtaket begrunnes med at:

- hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt. Endringer i planer bør skje via planprosesser og ikke via dispensasjoner. Utnyttelsesgrad er med på å denne helhet i området, fravik fra dette vil bidra med å svekke reguleringsplanen og dens betydning.
- Fordelene ikke er klart større enn ulempene. Uavhengig av hvem som har oppført tiltaket, er ikke tiltaket i henhold til reguleringsbestemmelsene. Personlige fordeler skal ikke vektlegges.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Marius Lykre
Avdelingsingeniør