

---

**DISPENSASJON FRA HAFJELLOPPEN HYTTEGREND/GESIMSHØYDE, GBNR  
155/84/FRITIDSBOLIG/TILBYGG HYTTE**

**Vedlegg:**

- Søknad om dispensasjon for gesimshøyde, 12.07.2019
- Tegninger av fasade, 12.07.2019
- Situasjonkart, 12.07.2019

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Søknad om tillatelse til tiltak
- Reguleringsplan 102B for Hafjelltoppen Hyttegrend

**Sammendrag:**

Tiurtoppen Hytter AS søker på vegne av Knut Marius Stokke dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene punkt 3.5 i reguleringsplanen 102B Hafjelltoppen Hyttegrend. Det søkes om dispensasjon fra gesimshøyde med 0,5 meter på deler av tiltaket. Resten av tiltaket er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser.

Rådmannen finner det riktig å kunne gi dispensasjon etter en skjønnsmessig vurdering.

**Saksutredning:**

Det er den 12.07.2019 mottatt dispensasjonssøknad fra Tiurtoppen Hytter AS på vegne av Knut Marius Stokke. Det søkes om dispensasjon fra punkt 3.5 i reguleringsbestemmelsene som omhandler gesimshøyde. Omsøkte tegninger legger opp til en gesimshøyde på 4,0 meter, dette er 0,5 meter høyere enn tillatt i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser.

*«Vi har sett på forskjellige alternativer for oppføring av tilbygget. Innenfor reguleringsplanen er alternativet å oppføre et bredere tilbygg med 35 raders takvinkel og 6 meter mønehøyde. Etter at dette ble tegnet ut så vi at dette blir en ruvende og lite estetisk pen løsning.*

*Ved å søke dispensasjon og øke gesimshøyden med 0,5 m utover reguleringsbestemmelsene for deler av tiltaket, så oppnår vi en lavere mønehøyde på 5,4 m, og en takvinkel på 26,5 grader som er kommunens anbefaling i reguleringsplanen. Det understrekes at kun deler av tiltaket vil dispensere fra gesimshøyde, mens brorparten av fritidsboligen fremdeles vil ha gesimshøyde på 3,5 m.*

...»

**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 ihht. 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. Rådmannen anser det ikke nødvendig med høring i regionale og statlige organer.

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 rådmannen legge 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:**

I bestemmelsens pkt. 3.5 er det tatt inn bestemmelser om maksimal gesimshøyde målt fra over ferdig grunnmur. Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 meter og mønehøyde skal ikke overskride 6,0 meter.

For at dispensasjon skal kunne gis må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke bli vesentlig tilsidesatt, i tillegg skal fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bestemmelsene om byggehøyder på omsøkt tomt er gitt i bestemmelsens punkt 3.5:

*«... Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer en 75 cm over planert terreng. På skrånede tomter hvor terrenget ligger til rette for innredning av kjeller tillates en grunnmurshøyde på 1,50 m på frontveggen, samt at det kan sjaktes ut over en bredde på 4 m for montering av rømningsport og garasjeport. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 6,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,50 m over ferdig grunnmur.»*

Bestemmelser om takvinkel på omsøkt eiendom er gitt i bestemmelsens punkt 3.4:

*«...  
Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader, helst 26,5 grader (1:2). T1 kan maksimalt ha en mønehøyde på 14 meter.*

*...»*

Innsendte tegninger viser at gesimshøyden på den delen av hytta det søkes dispensasjon fra er på 4 meter. På tilbygget er det bygningskroppen som vender øst – vest som ikke er innenfor planens bestemmelser. Fritidsboligen er ellers prosjektert i henhold til gjeldene reguleringsbestemmelser. Fordelene med tiltaket slik det er prosjektert er at de oppnår ønsket funksjon på hytta med 0,6 meter lavere mønehøyde enn tillatt, samt de oppnår en

takvinkel som er ønsket i henhold til reguleringsplanen. Dette på bekostning at gesimshøyden blir 0,5 meter for høy. Her har tiltakshaver valgt en bedre arkitektonisk og estetisk løsning mot det å maksimalt utnytte det som ville vært tillatt. Som ville vært en mer ruvende bygning.

Rådmannen er av den oppfatning at dispensasjon fra gesimshøyde vil være å foretrekke fremfor en mer ruvende fasade der gesimshøyden holdes innenfor bestemmelsene. En dispensasjon fra gesimshøyde vil gi bygningen en bedre estetisk utforming, og vil ikke gi hytta et større uttrykk. Samsvaret mellom bygningsvolum og bygningens høyde er vurdert.

Mønehøyden er i trå med gjeldene reguleringsbestemmelser og er ikke berørt i dispensasjonssøknaden. Dette medfører at byggets totale høyde ikke heves.

Rådmannen legger til grunn at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene ved å nekte. Slik rådmannen ser det blir verken innholdet i arealplanen det søkes dispensasjon fra eller formålsbestemmelsen i loven nevneverdig tilsidesatt, det anbefales at det gis dispensasjon i denne konkrete saken.

Dispensasjonen beror på en konkret vurdering i foreliggende sak, det er ikke vurdert dithen at tillatelse i dette tilfellet vil ha uheldig presedensvirkning.

Det må i byggesak avklares om tiltaket ellers er i overstemmes med gjeldene reguleringsbestemmelser og øvrig lovverk.

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

- Med hjemmel i pbl. § 19-2 vedtar planutvalget i Øyer kommune å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens punkt 3.5 i reguleringsplanen 102B Hafjelltoppen hyttegrenn, slik at omsøkt gesimshøyde på 4 meter legges til grunn ved senere behandling av byggesøknaden.
- Vedtaket begrunnes med at planens formål og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke tilsidesettes i nevneverdig grad.

Ådne Bakke  
Rådmann

Marius Lykre