

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR HAFJELLTOPPENS HYTTEGREND - TAKTEKKING - GBNR 155/74 - FRITIDSBOLIG - H6

Vedlegg:

- Dispensasjonssøknad, 29.04.2019
- Tegninger av tiltaket, 29.04.2019
- Reguleringsendring 102A, Saksnr. 11/779-23, 30.01.2019
- Søknad om endring av gitt tillatelse, 20.06.2019
- Høringssvar fra Hafjelltoppen Velforening, 16.07.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Reguleringsbestemmelser for Hafjelltoppen hyttegrennd (planid 102B)
- Søknad om tillatelse til tiltak, 29.04.2019

Sammendrag:

Arkitektkontoret streken søker på vegne av tiltakshaver Geir Upsaker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Hafjelltoppen hyttegrennd pkt. 3.4.3 som omhandler taktekkning. Søker ønsker å benytte tre- og zinktak på fritidsboligen, der reguleringsbestemmelsene åpner kun for bruk av torv og skifer.

Rådmannen finner at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er til stede.

Saksutredning:

Den 29.04.2019 mottok kommunen en søknad om dispensasjon fra Arkitektkontoret Streken. Der søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Hafjelltoppen hyttegrennd pkt. 3.4 3. ledd som omhandler taktekkning.

«... Fritidsbebyggelse skal nytte taktekkingsmateriale som torv eller skifer. ...»

Omsøkte tegninger legger opp til bruk av tretak på hovedbyggene og zinktak på mellombygget

Søkers begrunnelse for dispensasjon:

«...

- *Tretak vil gi hytten et helhetlig arkitektonisk uttrykk, og er også å foretrekke (fremfor torvtak) som tekking på de bratte takflatene som her er valgt.*

- *Den gamle hytta fikk om fattende skade etter brann, som delvis skyldtes problematiske brannslukningsforhold knyttet til torvtak. Tiltakshaver ønsker derfor ikke et slik tak på ny hytte.*
- *Ut fra et bærekraftigperspektiv er det ønskelig med økt bruk av tre som miljøvennlig materiale.*
- *Treet har lang levetid, og bør foretrekkes som et bærekraftig alternativ.*
 - *Råvarene er en fornybar resurs*
 - *Økt bruk av tre reduserer CO2-utslippene til atmosfæren*
 - *Kommer fra et bærekraftig skogbruk basert på sertifisering*
 - *Hovedsakelig fornybar energi i fremstillingsprosessene*
 - *Gjenvinning og gjenbruk er enkelt*

Punktene over er hentet fra veilederen til Trefokus, som er et nasjonalt informasjonsselskap.

Fra myndighetenes side er det også et uttalt mål om økt bruk av tre i byggeindustrien.

Tiltaket vil fremstå med et materialvalg som stemmer godt overens med det ønskede målet i reguleringsplanen om et harmonisk miljø, formulert i punkt 3.4 tredje ledd:

«Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger».

Vi mener at fordele ved en dispensasjon som tillater bruk av trekledning også på hyttetaket vil være klart større enn ulempene det måtte medføre – både for tiltaket særskilt og for miljøet lokaltog globalt. ...»

«... Mellombygget ønskes tekket med zink, da dette vil gi et fint brekk mellom de større takene samtidig dom det vil være en god teknisk løsning.»

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. 3.4.3 er det tatt inn bestemmelser om takteking, der det kommer tydelig frem at fritidsbebyggelse kun skal benytte torv eller skifer som takteking.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenserer fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra arealplaner skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra arealplaner, lovens bestemmelser om planer eller forbudet i pbl § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

I dette konkrete tilfellet er ikke statlige eller regionale rammer og mål vurdert, da det ikke kan sies at deres fagområder berøres.

Den 26.01.2012 behandlet kommunestyret en reguleringsendring for planid 201A Hafjelltoppen hyttegrend. Følgende vedtak ble fattet:

«Øyer kommunestyre vedtak i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til endring av reguleringsbestemmelsene for Hafjelltoppen hyttegrend datert den 20.10.2011 slik har ligget ute til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- *Under pkt. 3.4 4. avsnitt, siste linje tas trevirke ut. Setningen får følgende ordlyd: Fritidsbebyggelsen skal nytte taktekkingsmaterial som torv eller skifer.*
- *Under pkt. 3.5, andre setning, endres 180 til 190 m². Dvs. 190 m² BYA»*

I denne reguleringsendringen ble det forsøkt regulert inn tre som takteking, men ble tatt ut på grunn av merknader etter offentlig ettersyn.

Det er ikke gitt tillatelse til annen takteking enn det reguleringsbestemmelsene tilsier, det vil skape stor fare for presedens ved å gi tillatelse til dette.

Konklusjon:

Rådmannen ser i denne konkrete saken at hensynene bak bestemmelsen det søker dispensasjon fra blir tilsidesatt samt at fordelene ikke er klart større enn ulempene slik det kreves, da det kun er for personlig interesse å bygge tiltaket med annen takteking enn det som er i bestemmelsene.

Det å nekte dispensasjon beror på en konkret vurdering i foreliggende sak, det er vurdert dithen at å gi tillatelse i dette tilfellet vil ha uheldig presedensvirkning.

Rådmannens forslag til vedtak:

- Med hjemmel i pbl. § 19-2 vedtar planutvalget i Øyer kommune å gi avslag på dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen pkt. 3.4.3 i reguleringsplan 102b Hafjelltoppen hyttegrend.
- Vedtaket begrunnes med at planens formål og hensyn bak bestemmelsen det dispenserer fra blir tilsidesatt samt at fordelene ikke er større enn ulempene. Det er også vurdert dithen at å gi tillatelse i dette tilfellet vil ha uønsket presedensvirkning.

Ådne Bakke
Rådmann

Marius Lykre
Avdelingsingniør