

Saksbehandler: Anita Lurfald Vedum
Arkivsaksnr.: 18/650

Arkiv: GBNR 155/106

DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSER - GBNR 155/106 - HAFJELLTOPPEN HYTTEGREND FELT H18

Vedlegg:

Søknad om tiltak, 13.6.2018
Søknad om dispensasjon, 11.6.2018
Naboprotest, 17.6.2018
Epost 6.9.18 fra ansvarlig søker om justert gesimshøyde

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at det innvilges dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.5 slik at byggesøknad med gesimshøyde på 4,0 m kan behandles. Øvrige forhold i byggesøknaden avklares i byggesaksbehandlingen.

Saksutredning:

I en rammetillatelse for påbygg søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes gesimshøyde, for å kunne bygge påbygg i to etasjer. Reguleringsplanens bestemmelser tillater gesimshøyde på 3,5 meter og mønehøyde på 6 meter. Omsøkte tiltak får gesimshøyde 1 m mer enn hva bestemmelsene åpner opp for. Mønehøyden overskrides ikke. Flere av hyttene i området har gesimshøyde over reguleringsplanens bestemmelser. Begrunnelsen for søknaden er at 2. etg vil få en bedre utnyttelse.

Reguleringsplanen det søkes dispensasjon fra, Hafjell hyttegrend, sist endret 16.5.2014. Det ble i revisjonen ikke økt gesims- eller mønehøyder. Over tid har det utviklet seg en byggeskikk der det har vært gitt tillatelser til «hems», uten at dette er tatt høyde for i bestemmelsene.

Nærmeste nabo i vest har inngitt merknad til dispensasjonen. I e-post 17.6.2018 skriver naboen at han motsetter seg økt gesimshøyde, da han mener bygget blir for ruvende.

I epost av 6.9.2018 avklares at dispensasjonssøknaden justeres slik at gesimshøyden på tilbygget senkes til 4,0 m. Dette er tilsvarende geismhøyde som nabotomt i nord 155/103 har på sitt påbygg.

Vurdering:

I det videre tas det høyde for at ansvarlig søker har justert gesimshøyde i dispensasjonssøknaden til 4,0 m målt fra topp grunnmur.

I bestemmelsenes pkt. 3.5 er det tatt inn bestemmelser om maks. gesimshøyde målt fra topp grunnmur. Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 meter og mønehøyde skal ikke overskride 6 meter.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres 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. Naboene anses hørt da de har mottatt rekommandert brev der dispensasjonssøknaden er inntatt. Nabo har ikke merknader utover at han estetisk syns bygget blir ruvende. Når det nå foreslås justert ned slik at det får samme gesimshøyde som nabo i nord, vil dette falle mer inn i omgivelsene. Nabo får ikke utsikt forringet av tiltaket.

Bestemmelsene om byggehøyder på omsøkte tomt er gitt i bestemmelsenes pkt. 3.5: *På den enkelte hyttetomt (H) kan det maksimalt oppføres 3 bygninger: hytte, anneks og uthus/garasje. Samlet tillatt bebygd areal (BYA) for hytte og uthus skal ikke overstige 190 m². Maksimalt tillatt BYA på frittliggende anneks skal ikke overstige 30 m². Maksimalt tillatt BYA på frittliggende uthus / garasje skal ikke overstige 40 m². Arealer til parkering og arealer under terrenget medregnes ikke i BYA.*

I tilknytting til den enkelte hytte (hovedbygning på eiendommen) tillates oppført terrasse på maksimalt 30 m². 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.

Det er kun nybyggets gesimshøyde som ikke er innenfor planens bestemmelser. Nybygget er prosjektert slik at bestemmelser om mønehøyde ikke overskrides.

Dispensasjonen omhandler gesimsmål på et nybygg/tilbygg. Dersom nybygget skulle utformes slik at gesimsmålet ble overholdt, ville det måtte blitt trukket ut i bredde. Dette ville føre til en mer dominerende fasade. Rådmannen er av den oppfatning at dispensasjon fra gesimshøyde vil være å foretrekke fremfor et mer «ruvende» nybygg der gesimshøydene holdes innenfor bestemmelsene. Rådmannen legger til grunn at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene ved å nekte.

Slik rådmannen ser det så blir verken innholdet i arealplanen det søkes dispensasjon fra eller formålsbestemmelsen i loven nevneverdig tilsidesatt, og anbefaler at det gis dispensasjon i denne konkrete saken.

Det må i byggesaken avklares om tiltaket ellers er i overenstemmelse med reguleringsplanen og øvrig lovverk som vurderes i byggesaken.

Generelt om hemsløsninger

Rådmannen har sett en økning i antall dispensasjoner fra gesimshøydebestemmelser i reguleringsplaner. Det er fordi mange ønsker en høy utnyttelse av hyttearealet sitt, og ønsker en hems/oppstuggu/ramloft. For å få en enhetlig behandling, så må dette tas noe tak i fremover slik at evt. reguleringsplaner justeres deretter, dersom dette er en ønsket utvikling.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget innvilger dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.5 slik at byggesøknad med gesimshøyde på 4,0 m kan behandles. Øvrige forhold i byggesøknaden avklares i byggesaksbehandlingen.

Ådne Bakke
Rådmann

Anita Lurfald Vedum