

Saksbehandler: Anita Lurfald Vedum
Arkivsaksnr.: 18/854

Arkiv: GBNR 026/183

DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSER OG MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK GBNR 026/183 - FRITIDSBOLIG - FURTHOLOA 112

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, mottatt 9.8.2018
Søknad om tiltak, 26.4.2018
Nabomerknad fra Odd Arne Kruke, 8.4.2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammendrag:

Etter skjønn mener rådmannen at søknad om tiltak kan tas til behandling selv om eiendommen ligger i et område med vedtatt midlertidig forbud mot tiltak, jf. § 13-1 [3].

Rådmannen foreslår at det innvilges dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsene, slik at søknad om tiltak kan tillates selv om gesimshøyden overskrider gesimshøyde i gjeldende plan.

Saksutredning:

Ingunn Seljehammer søker dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelsene for Lisetra 2. I bestemmelsene er gesimshøyde 3,1 m. Hun søker om å få dispensasjon slik at gesimshøyden økes til 3,421 m. Begrunnelsen for søknaden er at forlag til nye bestemmelser for planområdet foreslår gesimshøyde på 3,5 m. Videre er 50 % av familien nærmere 2 m høye og vil kunne stå tilnærmet oppreist på hemsene dersom søknaden innvilges. Høyden på dørene i 1. etg. vil også kunne økes til 2,1m dersom søknaden innvilges.

Ved utarbeidelse av søknad om tiltak har det kommet inn en nabomerknad fra Odd Arne Kruke. Han viser til det midlertidige forbudet mot tiltak og motsetter seg et hvert tiltak i området forbudet gjelder. Videre påpeker han at gesimshøyden og terrassestørrelsen ikke er i tråd med gjeldende bestemmelser.

Planutvalget fattet i sak 20/17 vedtak om midlertidig forbud mot tiltak innenfor deler av H3 og H9, vist med en skisse. Hjemmel til slikt vedtak fremgår av pbl § 13-1 [1].

Pbl § 13-1 [3] åpner for at det kan gis tillatelse til tiltak dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for planleggingen av reguleringsplan. Planutvalget uttrykte i møtet at de ønsket spesielt at ikke utbyggingen skulle stoppe opp, og ba administrasjonen vurdere dette konkret i hver sak.

Vurdering:

Ang. midlertidig forbud mot tiltak

§ 13-1 [3] åpner for at tiltak kan tillates dersom de ikke er til hinder for det som revidering av reguleringsplanen er ment til å løse. Kommunen avgjør dette med skjønn. I denne konkrete saken har tomteeier inngått avtale med Hafjell Nord AS (regulanten) slik at tomten er innskrenket i nord. Dette muliggjør at en 5 m bred skiløype kan etableres på Hafjell Nord AS sin eiendom uten at dette rammer arealet til 28/1 (Odd Arne Kruke). Kommunen mener derfor at § 13-1 [3] kommer til anvendelse i dette konkrete tilfellet og søknad om tiltak kan tas til behandling for 26/183.

Ang. dispensasjonssøknaden

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 forholdene i dispensasjonssøknaden er inntatt.

Planforslaget for Lisetra, som har ligget ute til offentlig ettersyn, har bestemmelser om gesims- og mønehøyde for fritidsboliger på 3,5 m og 5,95 m. Denne er hevet sammenlignet med gjeldende plan (hhv. 3,1 m og 5,5 m), da rådmannen har sett at hyttetrendene har endret seg. Det kommer nye krav til isolasjon og nye hyttetyper. Rådmannen er av den oppfatning at det på Lisetra har vært viktigere å holde på bruksarealet og mønehøyde, enn å holde strengt på gesimshøyden. Videre ser rådmannen at bestemmelser om gesimshøyder i enkelte tilfeller lett omgås ved å trekke taket ut med stolper. Uttrykket vil da kunne bli mer dominerende. Dette er ikke ønskelig, og derfor er gesimshøyden foreslått hevet i forslag til nye bestemmelser. Regionale myndigheter har ikke hatt noen merknader på dette under det offentlige ettersynet. Velforeningene, og enkelte hytteteiere, har uttrykt at de ikke ønsker endrede bestemmelser. Rådmannen har i dialog med regulanten funnet ut at gesims- og mønehøyde bør endres for å imøtekomme en utvikling som har skjedd over tid.

Rådmannen finner å kunne innvilge dispensasjon for å tillate økt gesimshøyde. Argumentet for dette er at det i planforslaget er foreslått en økning. Mønehøyde i gjeldende plan blir ikke overskredet.

Rådmannen finner ikke at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, når det allerede er foreslått å øke denne størrelsen i kommende plan.

KONKLUSJON

Slik rådmannen ser det så blir verken innholdet i arealplanen det søkes dispensasjon fra eller formålsbestemmelsen i loven nevneverdig tilsidesatt. Rådmannen legger til grunn at

fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene ved å nekte. Bakgrunnen for dette er at det allerede er hørt økte høyder og at disse ikke avviker fra omkringliggende planer.

Rådmannen anbefaler at det gis dispensasjon i denne konkrete saken.

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

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget støtter rådmannens skjønn om at tiltak på den grensejusterte 26/183 ikke er til hinder for det pågående reguleringsplanarbeidet og tiltaket kan tas til behandling, selv om tomten ligger i et område med midlertidig forbud mot tiltak, jf. pbl § 13-1 [3].

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det tillatelse til dispensasjon fra gesimshøyden i gjeldende reguleringsplan for Lisetra slik at det aksepteres gesimshøyde som omsøkt. Verken bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Videre anses fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene ved å nekte.

Øvrige forhold i byggesøknaden avklares i byggesaksbehandlingen.

Ådne Bakke
Rådmann

Anita Lurfald Vedum