
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - GBNR 18/207- ENEBOLIG - GRANRUDVEGEN 46

Vedlegg:

- Ett-trinns søknad – gbnr. 18/207
- Situasjonsskart
- Omsøkte tegninger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Reguleringsplan ID-201404, Øyer Idrettspark, vedtatt 18.06.2015
- Plankart, Øyer Idrettspark, Øyer kommune, vedtatt 18.06.2015
- Veiledning grad av utnytting utgitt av kommunal- og moderniseringsdepartementet. Publikasjonskode H-2300 B.

Sammendrag:

Øyer kommune mottok den 27.05.2020 en ett-trinns søknad for oppføring av enebolig på gbnr 18/207, Granrudvegen 46 i øyer, og søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende byggehøyder og byggegrense. Dakark AS er ansvarlig søker i prosjektet, og søker på vegne av hjemmelshaver Aina Hunder.

Omsøkt enebolig befinner seg mellom eksisterende boligbebyggelse på Granrudmoen, og idrettsplassen. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er reguleringsplan ID-201404, Øyer idrettspark, vedtatt i kommunestyret 18.06.2015 med tilhørende arealplankart. Reguleringsplanen tillater bebyggelse med «... *gesimshøyde og maksimal mønehøyde inntil 7 m, målt fra topp ferdig grunnmur eller plate på mark.*» Søknad om dispensasjon fra byggehøyde gjelder en av fire gesimshøyder eller en av to mønehøyder, avhengig av hva det defineres som. Avviket fra reguleringsbestemmelsene er 18 cm. Søknad om dispensasjon vedrørende byggegrense i arealplankartet, gjelder kun en liten del av byggets fotavtrykk.

Kommunedirektøren tilrår at dispensasjon vedrørende høyere møne enn tillatt i reguleringsplan avslås og at dispensasjon vedrørende byggegrense i arealplankart innvilges. Dispensasjon vedrørende byggegrense begrenses til de områder vist på omsøkt situasjonsskart datert 17/04-20.

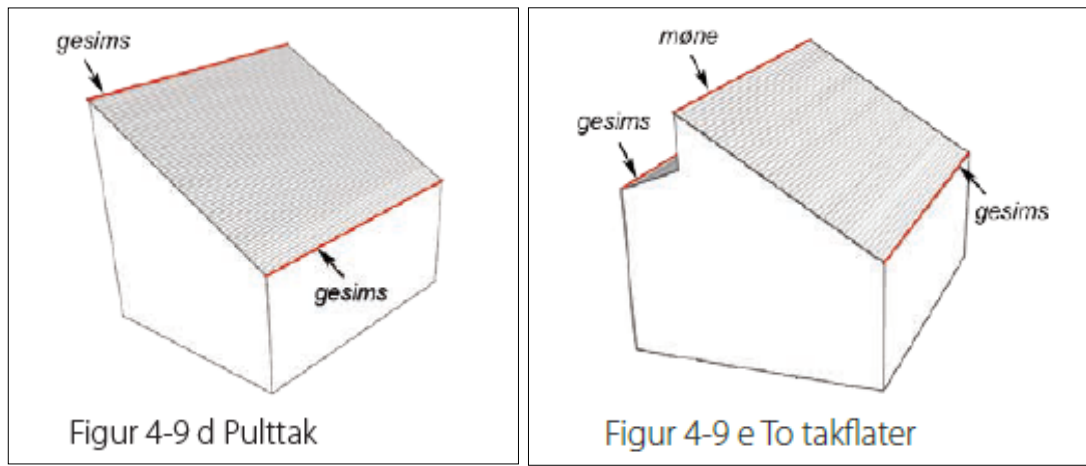
Saksutredning:

Øyer kommune mottok den 27.05.2020 en ett-trinns søknad for oppføring av enebolig på gbnr 18/207, Granrudvegen 46 i øyer, og søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende byggehøyder og byggegrense. Dakark AS er ansvarlig søker i prosjektet, og søker på vegne av hjemmelshaver Aina Hunder.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er reguleringsplan ID-201404, Øyer idrettspark, vedtatt i kommunestyret 18.06.2015 med tilhørende arealplankart. Det søkes om dispensasjon fra byggehøyder i reguleringsbestemmelsene og byggegrense i arealplankartet.

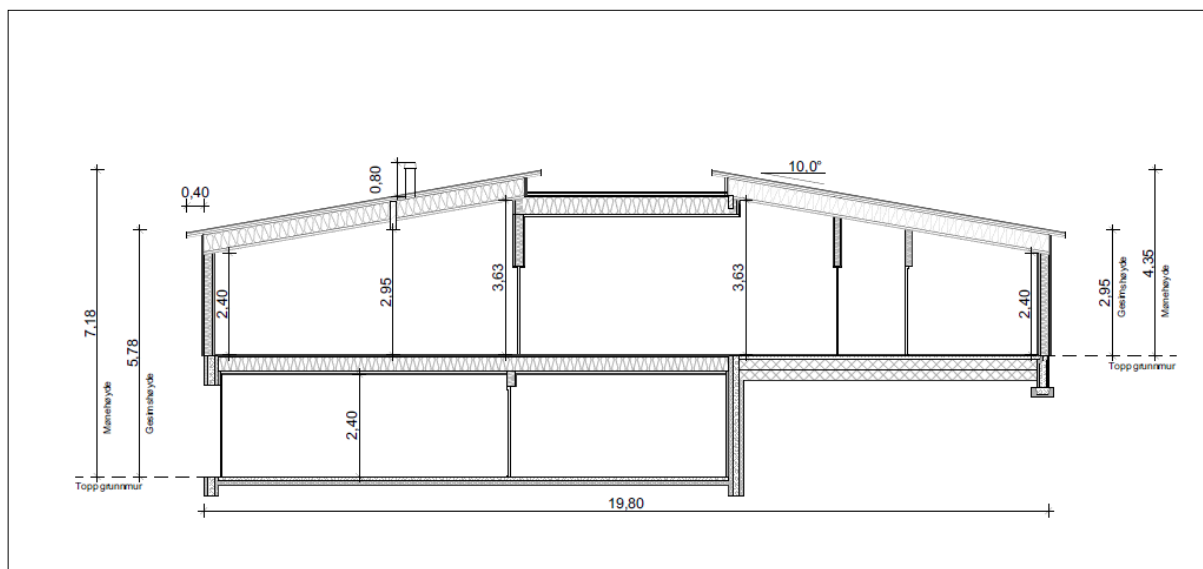
I punkt 2.1.1 står det følgende vedrørende byggehøyder:

«Det kan oppføres bebyggelse med gesimshøyde og maksimal mønehøyde inntil 7 m, målt fra topp ferdig grunnmur eller plate på mark. Det tillates fri takform, flate tak, saltak eller pulttak.»



Utklipp fra veiledning grad av utnyttning utgitt av kommunal- og moderniseringsdepartementet. Publikasjonskode H-2300 B.

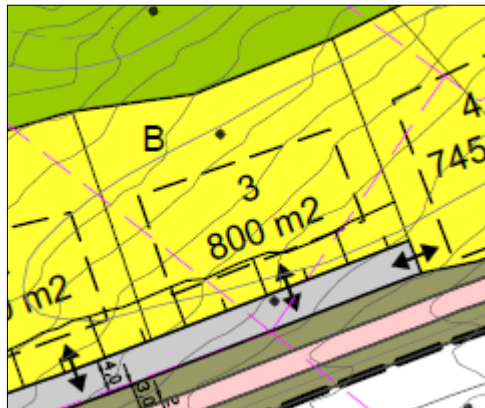
I dette konkrete tilfellet har det ingen betydning om omsøkt høyde defineres som møne eller gesims, da reguleringsbestemmelsene vedrørende høyder er de samme.



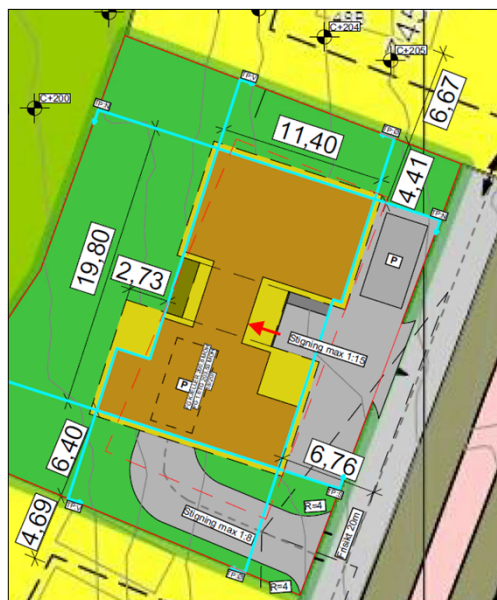
Utklipp fra snitt tegning, omsøkt enebolig. Høyeste Møne/gesimshøyde 7,18m. Ansvarlig søker fremfører i sin søknad om dispensasjon vedrørende mønehøyde:

«Reguleringsplan har bestemmelse om maksimal gesimshøyde på 7m. Hensynet bak bestemmelse er å begrense høyder på bygg og hindre at enkelte bygg er mer ruvende enn andre. Måten dette bygget er prosjektert på tar hensyn til dette ved at kjelleretasje er senket ned i bakken, og terreng tilbakefylles på 3 sider. Bestemmelser tar ikke hensyn til dette da den bare omhandler maksimal høyde. Normal måte å måle høyde er ved å måle fra gjennomsnittlig planert terreng, dette ville gitt et langt lavere tall. Del av bygget som er over maks høyde er også orientert i slik retning at det ikke hindrer utsikt fra bebyggelse bak. Man kan derfor ikke se at hensyn bak bestemmelsene tilsidesettes.»

I arealplankartet er det inntegnet en byggegrense, med varierende avstand fra eiendomsgrensen. Se utklipp nedenfor.



Utklipp fra vedtatt arealplankart, stiplet linje viser byggegrense.



| Tegnforklaring | |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Bolig | |
| Takutstikk | |
| Terrasse | |
| Rampe | |
| Øving uteareal | |
| Tilkomst garasje og bolig | |
| Tomtegrense | |
| Byggegrense | |
| Inngang | |
| Arealinformasjon | |
| BYA 25% < BYAm ² > 390m ² | |
| Tomtens areal | 801m ² |
| Boligens BYA + P-plass | 231,5m ² |
| Utnyttelsesgrad | 28,91% |

Utklipp omsøkt situasjonskart, datert 17.04.2020

Ansvarlig søker fremfører i søknad om dispensasjon vedrørende byggegrense følgende:

«Boligen har en særegen form med et smalt inngangsparti på midten og to bredere fløyer på sidene. Fasaden er dermed ikke en rett linje, men har flere knekkpunkter og brudd. Dette gir brytninger i fasaden og gir liv til denne. Dette er også med på å gi

gode og lune uteområder. Det medfører også at deler av fasade bryter regulert byggegrense i vest, da denne i motsetning til fasade er en rett strek. Vi mener at bygget i det vesentlige innordner seg den etablerte fasadelinjen i feltet og at byggets estetiske kvaliteter oppveier for ulemper ved å bryte byggegrense. Den del av byggegrense som brytes er i retning idrettsanlegg og det er fortsatt gode avstander til eiendomsgrense. Ingen naboer er vurdert å få ulemper som følge av dispensasjon.»

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:

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 myndigheter hørt, da det ikke kan sies at deres spesifikke fagområder berøres.

Hensynet bak bestemmelsen.

Møne- og gesimshøyde:

Maksimal møne- og gesimshøyde bidrar til å gi nærmiljøet en indikasjon på hva som kan oppføres i det regulerte området. Desto høyere bygninger er, jo mer vil bygningene blant annet påvirke naboens utsiktsforhold og solforhold, som igjen handler om trivsel. Hensynet bak bestemmelsen maksimal møne- og gesimshøyde er kort fortalt å begrense bygningers

høyde. Terrenget skråner fra eksisterende boligfelt i øst og ned til idrettsplassen i vest. Det søkes om dispensasjon for en mønehøyde 18 centimeter høyere enn hva reguleringsplanen tillater. Avviket fra reguleringsplanen er marginal, naboer blir i liten eller ingen grad berørt av at høyden på en liten del av taket er 18 centimeter høyere, og hensynet bak bestemmelsen kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt.

Byggegrense:

Hensynet bak bestemmelsen vedrørende byggegrense, er å skape avstand mellom bebyggelse og idrettsplassen. Det fremstår som at boligen er planlagt ut ifra eiendommens beskaffenhet. Selv om marginale deler av bygges fotavtrykk som overskrider byggegrensen, er det god avstand fra omsøkt enebolig og eiendomsgrensen som grenser mot idrettsplassen i vest. Plasseringen har også hensyntatt intensjonen i planen, ved at bebyggelsen er trukket så langt fra idrettsplassen som mulig. Hensynet bak bestemmelsen kan ikke sies å bli tilsidesatt.

Fordelene må være klart større enn ulempene.

Møne- og gesimshøyde:

I reguleringsbestemmelsene er det tillatt fri takform, og det er ingen begrensninger på takvinkel. Ved å endre takvinkelen, vil eneboligens høyder være i henhold til reguleringsbestemmelsene vedrørende møne- og gesimshøyde. Fordelen ved å innvilge en dispensasjon er at takvinkel på 10 grader kan opprettholdes. Ulempen ved å innvilge en dispensasjon, er at man går vekk i fra bestemmelsene i en reguleringsplan som utgangspunktet allerede gir et stort handlingsrom. Alle utbyggere i det regulerte området har hatt de samme høydebegrensninger å forholde seg til. Ulempene ved å innvilge en dispensasjon er større enn fordelene.

Byggegrense:

Byggegrensene er forskjellige fra eiendom til eiendom i det regulerte området, men alle eiendommene har en byggegrense som tar sikte på å opprettholde en avstand mellom bebyggelse og idrettsplassen. Den delen av fasaden som kommer nærmest eiendomsgrensen mot idrettsplassen er over 7 meter fra eiendomsgrensen. Fordelen med å innvilge en dispensasjon er at boligen kan oppføres med flere knekkpunkt som vil bidra til gode og lune uteområder i et tettbebygde strøk. Da overtredelse av byggegrensen er marginal, er det usikkert om dette kan anses som en ulempe. Fordelene er klart større enn ulempene.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon etter pbl§19-2 fra bestemmelsene i reguleringsplan punkt 2.1.1 vedrørende møne- og gesimshøyde.

Plan- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon etter pbl§19-2 fra byggegrensen i arealplankartet, slik det fremkommer i søknaden.

I reguleringsbestemmelsene er det tillatt fri takform, og det er ingen begrensninger på takvinkel. Ved å endre takvinkelen, vil eneboligens høyder være i henhold til reguleringsbestemmelsene vedrørende møne- og gesimshøyde. Vedtatt reguleringsplan gir et stort handlingsrom vedrørende takform og takvinkel. Alle utbyggere i det regulerte området har hatt de samme høydebegrensninger å forholde seg til. Ulempene ved å innvilge en dispensasjon er større enn fordelene. Hensynet bak bestemmelsen ikke kan sies å bli vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen vedrørende byggegrense, er å skape avstand mellom bebyggelse og idrettsplassen. Det fremstår som at boligen er planlagt ut ifra eiendommens beskaffenhet. Plasseringen ivaretar intensjonen i planen, ved at bygningen er plassert trukket så langt vekk fra idrettsplassen som mulig. Selv om marginale deler av bygges fotavtrykk som overskrider byggegrensen, er det god avstand mellom omsøkt enebolig og eiendomsgrensen som grenser mot idrettsplassen i vest. Den delen av fasaden som kommer nærmest eiendomsgrensen mot idrettsplassen er over 7 meter fra eiendomsgrensen. Fordelen med å innvilge en dispensasjon er at boligen kan oppføres med flere knekkpunkt som vil bidra til gode og lune uteområder i et tettbebyggt strøk. Da overtredelse av byggegrensen er marginal, er det usikkert om dette kan anses som en ulempe. Hensynet bak bestemmelsen kan ikke sies å bli tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Gunn-Anita Eide