

Saksbehandler: Anita Lurfald Vedum
Arkivsaksnr.: 18/1203

Arkiv: GBNR 013/023

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN (PLANID 219) - BYGGEHØYDER GBNR 13/23 - SØRLIA HAFJELL

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, 22.5.2018, inkludert nabomerknader
Forslag til parkeringsløsning for fritidsboliger vest for tomten, 11.7.2018
Uttalelse fra NVE, 23.8.2018
Uttalelse fra Oppland fylkeskommune, 23.8.2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Hafjell bunnområde sør i Øyer kommune, 1.6.2006.

Sammendrag:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsenes punkt for byggehøyder på tomten. Slik rådmannen ser det så blir verken innholdet i arealplanen det søkes dispensasjon fra eller formålsbestemmelsen i loven nevneverdig satt til side. Planen har i all hovedsak reguleringsbestemmelser for større bygningsvolumer og –høyder. Dette gjelder også de omkringliggende reguleringsplanene. Rådmannen legger til grunn at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene ved å nekte. Det er viktig med høy utnytting så nært alpinanlegget og Øyer sentrum.

Saksutredning:

Reguleringsplan for Hafjell bunnområde sør 1 ble vedtatt 1.6.2006. Nå søker LSL eiendom AS dispensasjon for å realisere bygging av leiligheter for kommersiell utleie innenfor område T1 i reguleringsplanen. De ønsker å bygge ut T1 med like bestemmelser som for T2 og T3. T3 er allerede bygd ut som leilighetsbygg/serveringssted, Lodgen. Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene og plankart:

- § 3.3 – økt gesims- og mønehøyde fra hhv 5,5 m og 9 m til 9 m og 12 m.
- § 3.4 – noen områder med nesten flatt tak for å tilrettelegge for bedre utsyn for bakenforliggende områder.
- § 4.1 – området merket P på plankartet ønskes brukt til kjøreveg for å tilpasse seg plassering av ønsket bygg.

Lovgrunnlaget:

Søknaden behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19. Det må foreligge en grunngitt søknad før dispensasjon kan gis. Naboer og berørte partsinteresser i saken skal være varslet 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 pbl § 1-8, jf. § 19-1.

Dispensasjon kan gis etter en samlet helhetsvurdering. I vurderingen er kommunen bundet av begrensningene som fremgår i pbl § 19-2 (2)- (4). Hensynet 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 kommunen legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvens 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 samt forbudet i § 1-8, jf. § 19-2 (4).

Vurdering og foreløpig konklusjon før høring av regionale myndigheter:

Det er gjort en analyse av område gjennom ulike kartbaser i GLOInnsyn. Relevante forhold gjennomgås i det følgende:

Adkomst til planområdet:

Adkomstveg frem til planområdet blir på allerede etablert adkomstveg til øvrig nærings- og fritidsbebyggelse i området.

Tomtens innhold i dag:

I følge dispensasjonssøknaden er tomten i dag hovedsakelig preget av lauvskog og mye undervegetasjon. Nord på tomten krysser et bekkefar, og det er avmerket en 20 meters flombuffer. I byggesaken må forhold til flomforebygging være et aktuelt tema for å sikre bygget mot mulig flomveg.

Terrenghelling:

Tomten har noe helling slik at parkering i underetasje vil kunne gjennomføres. Terrenginngrepet blir da også noe mildere.

Kulturminner:

Det er ikke registret kulturminner på tomten.

Bakgrunn for fravikende byggehøyder på T1 sammenlignet med T2 og T3 i gjeldende plan:

I gjeldende reguleringsplan er tomten avsatt til næringsvirksomhet. Det var daværende eier av tomten som regulerte området i 2006. Det fremgår av plandokumentene at han selv ville bygge en hytte der. Trolig ble bestemmelsene da tilpasset regulantens ønske, og senket noe sammenlignet med øvrige høyder innenfor reguleringsplanen.

Trafikale konsekvenser:

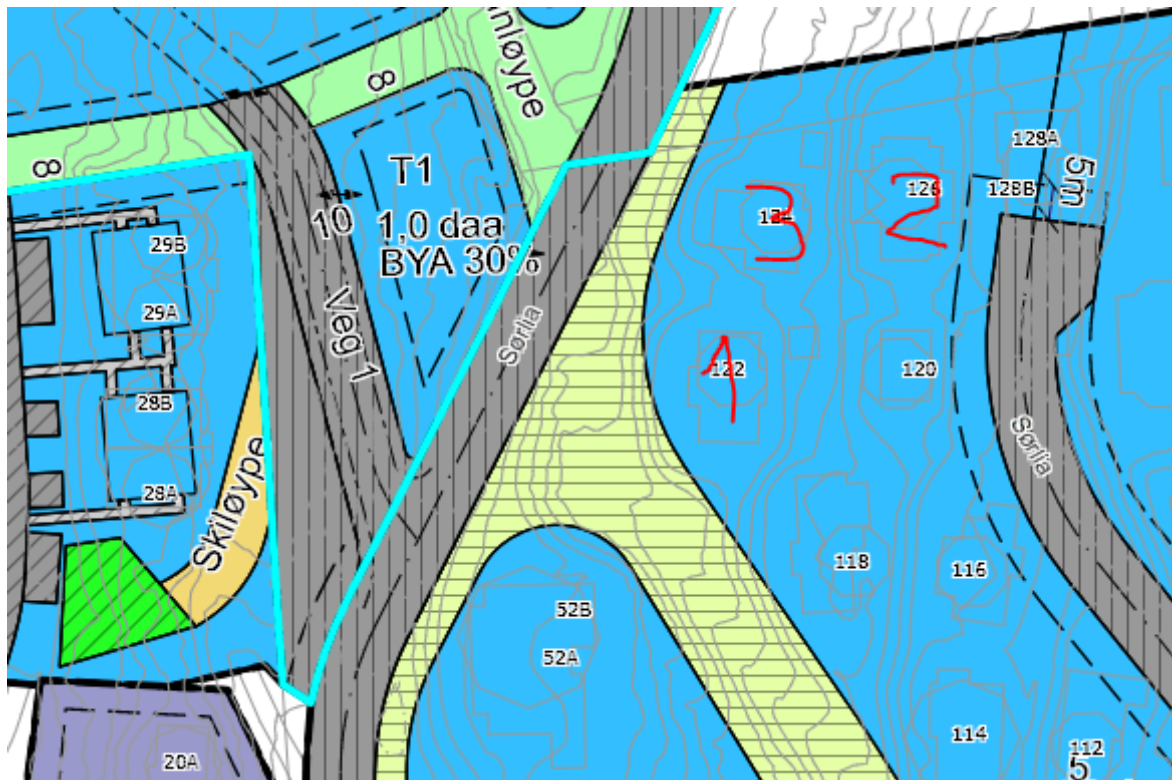
Nabomerknadene omhandler behov for mer parkering, da det på vinterstid blir trangt om plassen. Fra Sørli 3 Hytteeierforening påpekes det at to avkjørsler tett på hverandre langs Veg 2 ikke er ønskelig. Opparbeidet veg inn til nabobyggene vest for omsøkte tiltak må bestå, da disse leilighetene er tilpasset handicappede, og adkomst må være tilrettelagt helt fram til inngangen. Rådmannen ser det som viktig at hensikten med område på tomten til

T1 der det er regulert inn et P-område opprettholdes. I pkt. 4.1 står det: «Område merket P på plankartet skal nyttes til parkering/snuplass for tilliggende fritidsboliger».

På forespørsel fra rådmann har tiltakshaver skissert hvordan det kan løses å tilrettelegge for parkeringsplasser for 4 biler øst for nabokompleksene. Rådmann legger til grunn at det er nødvendig med 1 p-plass pr leilighet i de to nabobyggene, totalt 4 plasser. Det vil settes vilkår om tilrettelegging for minimum 4 plasser til bruk av nabobyggene slik at intensjonen med å tilrettelegge for disse byggene opprettholdes. Rådmannen har befart området og det er i dag dårlig utnyttet, og kan med fordel strammes noe opp.

Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse:

Eksisterende hytter, nummerert i bildet nedenfor, øst for T1 har inngitt nabomerknad om at tiltaket vil ta fra dem utsikt.



Fra eiere av hytte påtegnet «1» påpekes det at gesimshøyden maks kan øke 1 m. Det kan likevel bygges antall etasjer som ønsket dersom man flytter bygget ytterligere to meter ned i terrenget. Videre fremføres utfordringer med parkeringskapasitet.

Fra eiere av hytte påtegnet «2» påpekes det at det vil være en stor ulempe for dem å få en bygning med grunnflate 400 m² rett i forkant av deres hytte. Når det da i tillegg økes mønehøyde til 12 m er dette uakseptabelt. Påpeker også at det er få som leier ut hyttene sine, og økt utleieaktivitet vil forverre parkeringssituasjonen.

Fra eiere av hytte påtegnet «3» påpekes at det vil være en betydelig ulempe som nærmeste nabo at gesims- og mønehøyde økes. Det vil forringe utsikten og bygget vil oppleves som ruvende. Påpeker parkeringsproblematikken i området.

Sørria 3 Hytteeierforening mener også at gesims- og mønehøyde på T1 bør forbli uendret. Begrunnelsen er at bygget bør tilpasses omkringliggende bebyggelse, da det ikke er noe garanti for at T2 realiseres.

Rådmann mener merknadene knyttet til skepsis for økt gesims- og mønehøyde ikke kan tillegges vekt i et så tett utbygd område rett ved alpinbakken. Reguleringsplanen som omfatter hyttene til de som har inngitt nabomerknad har også gesims- og mønehøyde på har liknende bestemmelser om høyder: *Innen byggeområdene 4, 5, 6 og 7 kan bygningene ha 2 etasjer og underetasje, samt hems. Maksimal mønehøyde = 11 m. Maksimal gesimshøyde = 8 m.* Hytteeierne som har inngitt nabomerknad tilhører byggeområde 6 som er «blå» næringshytter med utleieklausul.

Vest for tomten er det «blå» næringshytter med utleieklausul. Reguleringsplanen for disse hyttene angir kun 2 etasjer og sokkel, der bygningsrådet skal fastsette gesims- og mønehøyde. Videre er det god helling i området, slik at hyttene øst for T1 ikke vil få nedsatt lystilgang. Hva som legges i ordet «utsikt» er det mange synspunkter om, men rådmannen er av den oppfatning at utsikten heller ikke forringes vesentlig selv om mønehøyden økes til 12 m. Siktlinjer utarbeidet av ansvarlig søker, viser at hyttene øst for T1 vil ha utsikt over taket til det planlagte bygget.



Rådmannen har fått forståelse av at det skal bygges parkeringskjeller under T1. I tillegg opplyses det på telefon at utbygger har hånd om 5 p-plasser på eiendommen til Hafjell Alpin. Videre legges det opp til 4 gjesteplasser sør for bygget.

«Parkeringsheftelsen» i reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.1 løses ved at det tilrettelegges for minst 4 parkeringsplasser for leilighetene i 2. etasje på de to byggene rett vest for T1. Rådmannen finner dette tilfredsstillende løst for planområdet. Se innsendt skisse innlimt her.

Rådmannens foreløpig konklusjon før høring:

Rådmannen mener etter en samlet helhetsvurdering at tiltaket gir en god arealutnyttelse i et ellers tettbygd næringsområde, der det er lagt opp til at selveierenheter skal leies ut store deler av året. Rådmannen legger til grunn at det er positivt med flere varme senger i nærheten av alpinanlegget, og dette tiltaket vil være et positivt bidrag. Naboen øst for

tiltaket har ikke ønske om at gesims- og mønehøyde økes, men rådmannen er av den oppfatning at dette ikke er til vesentlig ulempe for hytteeierne. Det legges også vekt på at det både for resten av reguleringsplanen og reguleringsplanen øst for tiltaket tillates høyere gesims- og mønehøyde. Det vil bli satt vilkår som sikrer parkering til byggene vest for tiltaket, slik at parkeringsløsningen i gjeldende reguleringsplan videreføres. Det kan vanskelig sies at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Lovens formålsbestemmelse berøres heller ikke av dispensasjonen. Fordelene ved å gi dispensasjon ansees å være klart større enn ulempene.

Dersom det ikke kommer inn negative innspill fra regionale myndigheter i høringsprosessen, er rådmannen innstilt på å anbefale at dispensasjon innvilges på vilkår.

Høringen av dispensasjonssøknaden

Rådmannen sendte dispensasjonssøknaden med sin foreløpige konklusjon den 16.7.2018 med høringsfrist den 3.9.2018. Det kom inn 2 merknader fra statlige og regionale myndigheter.

Innspill fra statlige og regionale myndigheter:

NVE har ingen innvendinger til at det dispenseres fra planbestemmelsene vedrørende byggets utforming eller omdisponering av parkeringsareal. Men det kan ikke dispenseres fra sikkerhetskrav gitt i TEK. De endringer som er skjedd i Hafjells lisode siden 2006, da planen ble vedtatt, må tas hensyn til. Det må gjøres faglige utredninger av flomfaren, slik at det man kan dokumentere tilfredsstillende sikkerhet. Flomfaren er relatert til blant annet nedbørsfeltets størrelse og grad av utbygging/harde flater. Dette må dokumenteres gjennom faglig etterprøvbare utredninger før bygging kan starte. Kravet er absolutt dersom man kommer i berøring med aktsomhetsområdet langs vassdraget.

Dersom aktsomhetsområdet ikke berøres vil det likevel, med hensyn til føre-var-prinsipp, være ønskelig med en faglig vurdering mht. overvann og vannføring i bekkedrag og flomveger for å unngå uønskede hendelser. På det sterkeste frarådes bekkelukking. Bekkelukking omfattes av vannressursloven og må behandles etter dette lovverket i separat søknad til NVE. Dette må også være avklart før byggestart.

Oppland fylkeskommune har ingen merknad utover den som omfatter hittil ukjente kulturminner. Dette vilkåret vil også gjelde generelt for byggesaken, at man plikter å stanse arbeidet på tomten dersom man kommer over et kulturminne i grunnen.

Vurdering av innspillene:

Rådmannen er av den oppfatning at alle krav NVE fremsetter omhandler avklaringer som må tas i byggesaken. Det vil bli satt vilkår som sikrer slik avklaring.

Ved befaring av bekkedraget over tomten, 5.9.2018, så rådmannen at bekken går i et lite definert bekkeløp over en strekning på tomten. Dette har medført at bekkedraget har flommet utover tilgrensende arealer. Det er trolig noe som skjer relativt ofte, så bebyggelsen vest for T1 har grøftet seg en kanal og bygd en liten voll for å ikke få vann inn på tomtene. Det er viktig at bekkeløpet strammes opp slik at tilgrensende arealer sikres. Det må vurderes tiltak i samråd med NVE før det gis byggetillatelse på T1.

Kravet fra Oppland fylkeskommune vil også omhandle byggesaken. Det kan inntas som vilkår for tillatelsen

Konklusjon og begrunnelse for forslag til vedtak:

Regionale myndigheter har ingen innvending mot at det innvilges dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser slik at det kan oppføres bygg med en økt byggehøyde i forhold til reguleringsplanens bestemmelser. I forbindelse med nabovarslingen fremkom det merknader både mht. parkeringsbehovet i området og økte byggehøyder. Rådmannen er av den oppfatning at parkeringsbehovet er ivarettatt med foreslåtte løsninger for nabotomt i vest. Rådmannen ser at det er foreslått gjesteparkering øst for bygget på T1. Den ene av disse er lagt oppå dagens bekkefar. Dette er ikke en akseptabel løsning, og må endres. Økning av byggehøyder på T1 kan aksepteres da reguleringsplanene omkring også har slike byggehøyder, samt at det er viktig med høy grad av utnyttning så nært alpinanlegget.

Rådmannen legger derfor til grunn at verken bestemmelsene det dispenseres fra eller formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt. Videre mener rådmannen det er viktig med høy utnyttelse av områdene tett ved alpinksenteret, og mener dette må veie tyngre enn naboers merknad om nedsatt utsikt. Det er skrånende terreng, og siktlinjer utarbeidet i søknadspapirene viser at utsikten ikke blir sterkt begrenset.

Rådmannens forslag til vedtak:

Ut fra en samlet vurdering har Øyer kommune kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon vil være større enn ulempene, og det innvilges dispensasjon etter pbl § 19-2. Verken bestemmelsene det dispenseres fra eller formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt. Rådmannen mener det er viktig med høy utnyttelse av områdene tett ved alpinksenteret, og mener dette må veie tyngre enn naboers merknad om nedsatt utsikt. Det er skrånende terreng, og siktlinjer utarbeidet i søknadspapirene viser at utsikten ikke blir sterkt begrenset.

Det gis tillatelse til dispensasjon fra følgende reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Hafjell bunnområde sør i Øyer kommune, vedtatt 1.6.2006:

- Dispensasjon fra pkt. 3.3 slik at område T1 kan bebygges med gesims- og mønehøyde på hhv. 9 m og 12 m.
- Dispensasjon fra pkt. 3.4 slik at det kan tillates noe flatere takarealer for å tilrettelegge for bedre utsikt fra bakenforliggende områder.
- Dispensasjon fra pkt. 4.1 slik at det kan anlegges en kjøreveg der det i plankartet er vist parkeringsplasser for omkringliggende fritidsboliger.

Tillatelsen gis med følgende vilkår:

- Før det kan gis byggetillatelse på T1 skal tiltak for bekk som renner på tomten, og eventuell flomfare i tilknytning til denne, være avklart med NVE. Dersom det fra NVE blir fremsatt krav om tiltak i en gitt rekkefølge, så skal dette etterkommes. Gjesteparkering kan ikke anlegges i konflikt med bekkefare.
- Bygning som oppføres på tomten må også være tilstrekkelig sikret mot flom, jf. TEK.

- Utbygger plikter å opprette parkeringsplasser i erstatning for tapt parkeringsareal slik som vist i skisse. Kvaliteten på plassen skal ikke være dårligere enn dagens parkeringsplass (oppgruset og flat).
- Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses straks i den grad det berører kulturminnet og deres sikringssoner på 5 meter. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndigheten kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Ådne Bakke
Rådmann

Anita Lerfald Vedum