

DISPENSASJON PLANID 201301 - GBNR 17/260 - GARASJE - MÅSÅBERGVEGEN 34

Vedlegg:

- Søknad om byggetiltak og dispensasjon med relevante vedlegg

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Øvrige saksdokumenter i ESA-sak 20/4201
- Reguleringsplan for Hafjell Skianlegg, Mosetertoppen

Sammendrag:

Mestergruppen Arkitekter søker på vegne av tiltakshaver Jack Ragnar Lund om dispensasjon fra bestemmelse 4.5 i reguleringsplan for Hafjell skianlegg, Mosetertoppen, som angir maksimal utnyttelsesgrad av eiendommen. Her tillates samlet bebyggt areal (BYA) på inntil 200 m², og inntil 20% av tomtens areal.

I forbindelse med søknad om tillatelse til å bygge garasje på eiendommen, søkes det om dispensasjon på overskridelse av maksimal utnyttelsesgrad med 29,7 m², noe som vil gi eiendommen en ny total BYA på 229,7 m², eller 15,29%.

I reguleringsbestemmelse 4.5 står det også at det kan bygges garasje på inntil 40 m² BYA. Det søkes om å få bygge en garasje på 42 m² BYA, og det søkes derfor også om dispensasjon fra denne delen av bestemmelsen.

Kommunedirektøren tilrår ikke å gi dispensasjon fra reguleringsplan for Hafjell skianlegg, Mosetertoppen bestemmelse 4.5 som omhandler utnyttelsesgrad, da de lovbestemte vilkårene ikke er oppfylt.

Saksutredning:

Saksutredning og bakgrunn:

I forbindelse med søknad om bygging av garasje på eiendommen GBNR 17/260 søkes det om dispensasjon for overskridelse av tillatt maksimal BYA på 200 m², samt dispensasjon for overskridelse av maksimalt tillatt BYA for garasje på 40 m². Eiendommen har i dag en total BYA på 187,7 m², og det ønskes nå å bygge en garasje på 42 m². Dette vil gi eiendommen en utnyttelse på 229,7 m² BYA.

Begrunnelse for dispensasjonsbetingende tiltak er at dette vil gi plass til garasje som vil kunne skjerme bil og skiutstyr fra vær og vind, da eiendommen ligger utsatt for mye snø og nedbør.

dispensasjonssøknaden, bør det ikke dispenseres fra planer, lovens bestemmelser om planer samt forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-2 (4).

Høring til statlige og regionale myndigheter: Pbl. § 19-1 regulerer når saker skal på høring til andre myndigheter. Det er der deres saksområde blir direkte berørt. I dette tilfellet er vurderingen at høring ikke er nødvendig.

Naboer:

Søknad om dispensasjon er nabovarslet, iht. Pbl § 21-3 i forbindelse med søknad om dispensasjon. Det er ikke kommet inn merknader til tiltaket.

Plangrunnlag:

Eiendommen ligger i reguleringsplan for Hafjell skianlegg, Mosetertoppen. Aktuelle reguleringsbestemmelser er punkt 4.5, som omhandler bebyggelse på enkelttomter: «*På den enkelte tomt kan det oppføres 3 bygninger (...) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m². Bebygd areal (BYA skal ikke overstige 20% av tomtens areal (...), uthus/garasje skal ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA).*»

Vurdering:

Vilkårene i pbl. § 19-2

Begge vilkår i pbl. § 19-2 annet ledd må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dersom et av vilkårene ikke er oppfylte, skal kommunen gi avslag på søknaden.

1) Blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt?

Søker ønsker å bygge en garasje på eiendommen. Det fremgår av reguleringsbestemmelsene i planen at samlet bebygd areal ikke skal overstige 200 m², eller 20% av tomtens areal. Formålet bak denne bestemmelsen er å regulere bygningsmassen på den enkelte eiendom, og forholdet til omgivelsene og planområdet. Den aktuelle eiendommen ligger i området BFR 12, som er delt opp i enkelttomter på ca 1100-1500 m². Den aktuelle eiendommen er en av de større tomtene.

4.5 Områder som inndeles i enkelttomter:

Området **BFR 12** er delt opp i enkelttomter.

Områdene **BFR1** til **BFR3**, samt **BFR 8**, **BFR 9** og **BFR 11** kan deles opp i enkelttomter.

Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan en eller flere delområder ses

under ett. Det kan oppføres fritidsboliger. På den enkelte tomt kan det oppføres 3 bygninger:

Hytte, annekst og uthus/garasje. På tomtene tillates oppført to boenheter. Innenfor den enkelte

tomt skal det etableres *minimum 2 parkeringsplasser* pr. boenhet som bygges. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens

areal. Anneks skal ikke overstige 30m², uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). I tilknytning til den enkelte hytte kan det, i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens bebygde areal (BYA). Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65m og gesimshøyde 3,2m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35m og gesimshøyde 5,10m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde 8,95m og maksimal gesimshøyde 5,90m.

*Utklipp fra Plan-ID 201301 Hafjell skianlegg, Mosetertoppen
Godkjent av kommunestyret den 19.02.2015*

I reguleringsplanen er altså utnyttelsesgraden regulert som både % BYA og en maksimal BYA i m². *Bebygd areal skal uansett ikke overstige 200 m²*. Tomten er i dag bebyggt med 187,7 m² BYA, fordelt på en fritidsbolig på 162,7 m² og et anneks/uthus på 25 m². Dersom det i tillegg oppføres en garasje på 42 m², vil den maksimale utnyttelsesgraden overskrides med 29,7 m². Ettersom eiendommen allerede er bebyggt med to bygninger tett opp mot maksimal utnyttelsesgrad, og det i tillegg søkes om å bygge en garasje som også overstiger den maksimale angitte BYA for garasje i planen, er kommunedirektøren av den oppfatning at det er vanskelig å se grunnlag for å fravike fra det som står i bestemmelsen, uten at denne blir satt vesentlig til side. Det er ikke uttrykt ønske fra søker om å rive deler av eksisterende bebyggelse for å frigi areal til utnyttelse.

Den høyeste angitte BYA i hytteplanene i Øyer kommune er 204 m², og den aktuelle reguleringsplanen for Hafjell skianlegg, Mosetertoppen er således ikke unik. Planen er forholdsvis ny, og formålet for området har ikke endret seg siden planen trådte i kraft. Det er heller ikke tidligere blitt innvilget dispensasjon fra bestemmelser om utnyttelsesgrad i denne reguleringsplanen

Når det gjelder garasjens størrelse, så er det i reguleringsplanen fastsatt til maksimalt 40 m². Dette er gjort for å sikre tilstrekkelig størrelse på garasje til parkering. Hensikten med denne bestemmelsen blir som for maksimal utnyttelse av tomten. Størrelsen på garasjer er også lik i mange reguleringsplaner i Øyer kommune.

Konklusjon:

Kommunedirektørens vurdering er at bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Det kan ikke gis dispensasjon.

2) Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

Det andre vilkåret i pbl. § 19-2 er at fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det siktes her til den interesseavveiningen som må foretas, og at fordelene ved å gi dispensasjon må vurderes opp mot ulempene. Søknad om dispensasjon for tiltak på egen eiendom vil nærmest uten unntak være begrunnet i grunneiers ønske og behov. I utgangspunktet er det bare begrenset adgang til å legge vekt på tiltakshavers personlige behov. Etter gjeldende rett kan likevel tiltakshaver påberope seg fordeler som er forbeholdt generelle areal- og ressursdisponeringsbehov. Det kan diskuteres hvor grensen går mot private fordeler som ikke kan tillegges vekt i saken.

Ønsket om å utnytte sin eiendom på en bestemt måte vil etter kommunedirektørens mening altså kunne vektlegges til en viss utstrekning.

Fordelen ved å tillate en garasje på eiendommen er i følge søker at det «*vil gi mulighet til å oppbevare bil skjermet fra vind og vær i et område med mye snø og nedbør. Det vil også gi oppbevaringsmulighet for sportsutstyr og andre ting som ellers ville blitt plassert utenfor fritidsboligen, noe som igjen vil gi et bedre inntrykk for omgivelsene*».

Det er forståelig at det kan være ønskelig å beskytte bil og utstyr fra vær og vind. Kommunedirektøren er likevel av den oppfatning at denne problematikken kan løses innenfor de rammer som er gitt i reguleringsbestemmelsene. Planen er utformet slik at det legges til rette for 3 bygninger på hver eiendom, der én av dem er garasje. Tiltakshavers personlige behov for å overskride utnyttelsesgraden ved å bygge en garasje, som i seg selv overskrider angitt maksimal BYA for garasjer i planen, kan således kun tillegges meget begrenset vekt.

Ulempene ved å tillate en overskridelse av maksimal utnyttelsesgrad i reguleringsbestemmelsene er for det første at det bryter med hensikten bak bestemmelsen, som er til for å regulere den totale bygningsmassen på hver enkelteiendom. Det er videre uheldig å dispensere fra en forholdsvis ny plan, der formålet ikke er endret. Dispensasjoner vil være med på å uthule planen. Dette er en ulempe som må tillegges stor vekt.

Konklusjon:

Kommunedirektøren finner ikke at fordelene er klart større enn ulempene, og kommunen har ikke hjemmel til å gi dispensasjon. De to vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Kan-skjønn

Selv om de to vilkårene ikke er tilstede, knyttes det en betraktning til presedensvirkning. Det er de siste årene ikke gitt dispensasjon fra BYA-utnyttelsesgrad i fritidsbebyggelsen i Øyer. Det er en reell sjanse for uheldig presedensvirkning ved å tillate høyere utnyttelse av enkelteiendommer og enkeltbygg, jf. kommunens «kan-skjønn», og det er heller ikke ønskelig å legge til rette for en slik utvikling i planområdet.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Plan- og Miljøutvalget (PMU) søknad om overskridelse av utnyttelsesgrad angitt i reguleringsbestemmelse punkt 4.5. De to vilkårene i § 19-2 er ikke oppfylt. Subsidiært vil PMU trekke fram at det er reell sjanse for uheldig presedensvirkning ved å tillate dette, jf. kommunens «kan-skjønn». Det er heller ikke ønskelig å legge til rette for en slik utvikling i planområdet.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Mathilde Hjort