

## GBNR 155/188 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA HØYDEBESTEMMELSE, HAFJELL HYTTEGREND

### Vedlegg:

Tegning av planlagt ark  
Søknad om bygging av tilbygg og planlagt ark  
Tegninger av bebyggelse på eiendommen  
Begrunnelse for søknad om dispensasjon

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige saksdokumenter i ESA-sak 20/2021  
Reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend, vedtatt 27.3.14

### Sammendrag:

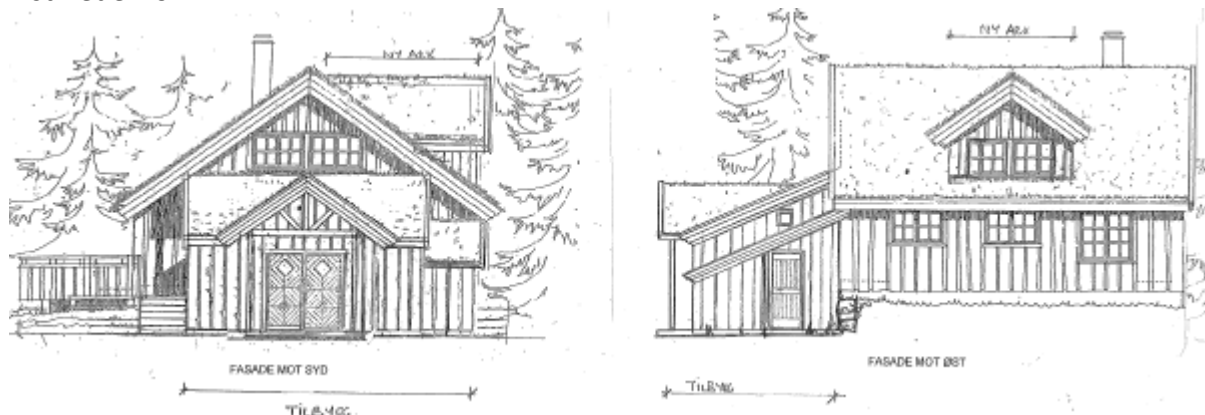
I forbindelse med et tilbygg på gbnr. 155/188 er det søkt om dispensasjon fra høydebestemmelsene i reguleringsplanen for Hafjelltoppen hyttegrend for bygging av ark.

Kommunedirektøren tilrår at dispensasjon innvilges for omsøkt tiltak. (Alternativ 1 til vedtak). De kumulative vilkårene i plan -og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og kommunen velger å gi dispensasjon ut i fra sitt frie forvaltningsskjønn.

### Saksutredning:

Saksutredning og bakgrunn:

Det er søkt om, og gitt tillatelse til tilbygg 22.9.20 på eiendommen 155/188. Tilbygget som vist nedenfor.

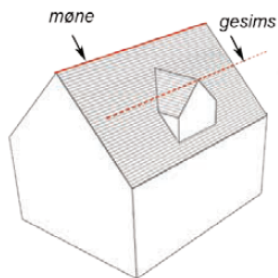


Det er i tillegg søkt om dispensasjon for bygging av ark, også vist ovenfor og markert med linje og tekst.

Saken er delt i to, tema for denne behandlingen er søknad om dispensasjon for bygging av ark, som overstiger tillatt byggehøyde. Det har vært etterspurt manglende informasjon for å behandle dispensasjonssøknaden i flere omganger. 31.8.2020 mottok kommunen begrunnelse for ønsket tiltak, iht. plan -og bygningsloven(heretter pbl.) § 19-1 flg. Kommunen mottok så nødvendige målsatte tegninger for å vurdere høyde og utforming av arken 16.12.20.

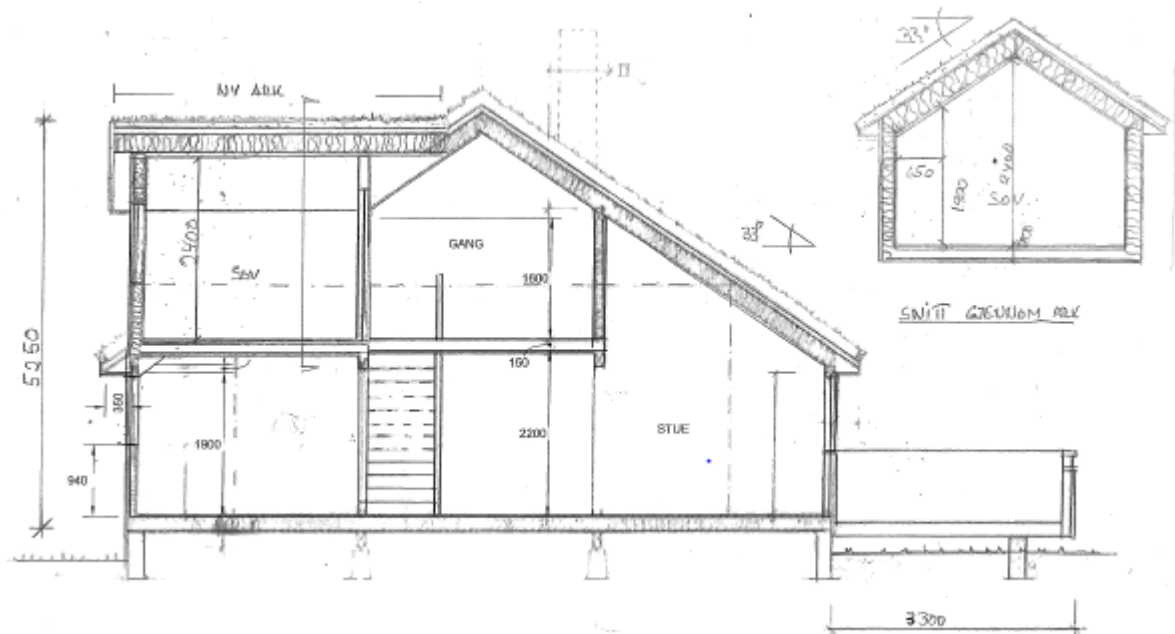
Imøtekommelse av dispensasjonssøknaden vil medføre overskridelse av maksimal gesimshøyde i reguleringsplanen.

I henhold til veiledningen grad av utnyttning fra kommunal- og moderniseringsdepartementet skal møne- og gesimshøyde måles på følgende måte ved tak med kobbhus, se utklipp/illustrasjon nedenfor. (Høyden måles opp til underkant taktekking):



Figur 4-9 f Tak med kobbhus

Gjeldende måleregler tilsier med dette at det er gesimshøyden som styrer utformingen av arken. I dette tilfellet tilsier korrekt måling at høyden er planlagt til 5,25 m. Dette overstiger maksimal tillatte gesimshøyde på 3,5 meter med 1,75 m. Bygget med arken vil være godt innenfor maks mønehøyde på 6 meter.



På utsnittet overfor vises planlagt ark.

Begrunnelsen for omsøkt dispensasjonsbetingede tiltak er at mønehøyden fortsatt vil være lavere enn på selve hytta, og under maksimalt tillatte. Arken vil vende mot hyttas «bakside», og vil ikke være synlig fra veien eller til sjenanse for naboer. Naboene er kontaktet i tillegg til foreskrevet nabovarsling, og ingen hadde noe imot tiltaket ifølge tiltakshaver. Hensikten med påbygget er å øke antall soveplasser og å bedre oppholdsrom på best mulig/lovlig måte. Det anføres at alternativet hadde vært å bygge allerede godkjent tilbygg i to etasjer.

#### Lovgrunnlaget:

Søknaden behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Det må foreligge en grunnlagt 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 pbl. § 1-8, jf. § 19-1.

Dispensasjon kan gis etter en samlet helhetsvurdering. I vurderingen er kommunen bundet av begrensningene som framgår i pbl. § 19-2 (2)-(4). Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse kan ikke vesentlig tilsesettes. 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 rådmannen legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, 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. 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 tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon er nabovarslet, iht. § 21-3 i forbindelse med søknad om dispensasjon. Det har ikke kommet merknader til dette varselet.

Plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er Hafjelltoppen hyttegrenn, plan-ID 102B.

Vedrørende byggehøyder står det følgende:

*«Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 6,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,50 m over ferdig grunnmur.»*

## **Vurdering:**

### **Vurdering av om dispensasjon kan innvilges:**

Begge vilkår i pbl. § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Formålet med bestemmelsene om maksimalt tillatt byggehøyde er overordnet at hyttene skal legges så lavt som mulig i terrenget, og at hyttene i størst mulig grad skal tilpasses det naturlige terrenget. Bebyggelsen skal avpasses i forhold til omkringliggende bebyggelse, bestemmelsene skal bidra til harmoni i feltet, regulere byggenes inntrykk, samt sikre best mulig utsikt for flest mulig. Hensynet bak bestemmelser om maksimal møne- og gesimshøyde er kort fortalt å begrense bygningers høyde og dominans.

I dette tilfellet utgjør omsøkt dispensasjon lite av bygningens totalinntrykk. Som det anføres fra tiltakshaver vil en slik løsning medføre meget liten påvirkning på naboer og omkringliggende bebyggelse. Tvert imot søkes det å gi så liten innvirkning på omgivelsene som mulig, men samtidig utnytte oppholdsrom i andre etasje best mulig. Faktum er at tiltakshaver kunne trukket ut andre etasje under maksimal gesimshøyde. Det er kommunedirektørens vurdering at dette ville medført et mer dominerende bygg, og en mindre heldig løsning sett hen til formålet med bestemmelsen det dispenseres fra. I denne planen er det presisert at bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal dype skjæringer og høye fyllinger unngås. Det er gjort vurderinger av hvordan bebyggelsen vil påvirke naboeiendommer.

Konklusjon: Hensyn bak lovens bestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkår i pbl. § 19-2 er at fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Etter gjeldende rett kan tiltakshaver kun påberope seg fordeler som er forbeholdt generelle areal- og ressursdisponeringsbehov. Det kan diskuteres hvor grensen går mot private ulemper som ikke kan tillegges vekt i saken. Ifølge tiltakshaver ville alternativet vært å bygge tilbygget i to etasjer. Det kan ikke vektlegges at «alternativet er verre» i en vurdering av om dispensasjon kan gis. Det skal likevel nevnes at ved den løsningen som nå er valgt, synes det som den beste løsningen for naboer og omkringliggende bebyggelse. Den synlige profilen fra veien blir bevart.

Ulemper ved å imøtekomme søknaden om dispensasjon er naturlig nok at deler av hytta blir høyere enn tillatt. Å tillate dette fører til en uthuling av plangrunnlaget og redusert forutberegnelighet. Videre vil det gi økt bruksareal og hytta framstår mer dominerende enn dersom ingenting hadde blitt bygd. Det skal gode grunner til for å tillate avvik fra reguleringsbestemmelser. Målereglene er på det rene for dette tilfellet. Det kan imidlertid diskuteres hvordan det slår ut at en så liten del av bygget går under målereglene for gesims. I realiteten blir mønen på dette påbygget det man oppfatter som mønehøyde, men iht. målereglene altså gesims.

Når ulempene ved det omsøkte tiltaket er så små, at det foreligger klar overvekt av fordeler, vil vilkåret være oppfylt. Det gjør seg ikke gjeldende ulemper av nevneverdig betydning i denne saken. Det skal da mindre til for å konstatere klar overvekt av fordeler.

Og selv i tilfeller der vilkårene i pbl. §19-2 er oppfylt, er det opp til kommunen å vurdere om dispensasjon bør gis. Kommunen har alltid mulighet til å gi avslag på dispensasjonssøknad. Faren for presedens er til stede ved å gi dispensasjon i denne saken. Den anses imidlertid håndterbar etter kommunedirektørens vurdering.

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

##### **Alternativ 1:**

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 19-2 innvilger plan -og miljøutvalget dispensasjon fra reguleringsplan for Hafjelltoppen Hyttegrend, reguleringsbestemmelsene punkt 3.5 om byggehøyder for tilbygg til fritidsbygg på gbnr. 155/188.

De to kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Kommunen velger å gi dispensasjon, jf. kan-skjønnnet i samme bestemmelse. Faren for presedens ved å gi tillatelse til omsøkt tiltak bør være mulig å håndtere dersom den oppstår i lignende saker.

Det som kreves av gjenstående byggesøknad behandles administrativt, med eventuell innhenting av supplerende informasjon eller retting av mangler i søknad.

##### **Alternativ 2:**

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 19-2 gir plan -og miljøutvalget avslag på dispensasjon fra reguleringsplan for Hafjelltoppen Hyttegrend, reguleringsbestemmelsene punkt 3.5 om byggehøyder for tilbygg til fritidsbygg på gbnr. 155/188.

De to kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Kommunen velger likevel å avslå dispensasjon iht. det frie forvaltningsskjønn. Det er ikke en ønskelig utvikling at det dispenseres fra gesimshøyder, selv om dette utgjør en liten del av hytta. Det er for stor fare for at presedensvirkningen blir vanskelig å håndtere.

Ådne Bakke  
Kommunedirektør

Christina Nystuen