
Saksbehandler: Christina Nystuen
Arkivsaksnr.: 20/4390

Arkiv: GBNR 016/402

GBNR 16/402 - 16/409 - CARPORTER - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR AVVIKENDE TAKFORM, TAKVINKEL OG TAKTEKKING

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige saksdokumenter i sak 20/4390

Sammendrag:

I tilknytning til utvikling av Mosetertoppen Apartments, Leilighetsbygg Hus 1-8 (gbnr. 16/402 til 16/409) søkes det om dispensasjon for oppføring av carporter med annen utforming av tak enn fastsatt i reguleringsbestemmelsene i Hafjell skianlegg Mosetertoppen.

Det er planlagt å utforme carportene med pulttak med vinkel på ca. 9,5 grader.

Kommunedirektøren tilrår at det gis dispensasjon fra takform og takvinkel. I tillegg til at plan -og bygningsloven § 19-2 sine to kumulative vilkår er oppfylt, drøftes kommunens adgang til å velge om dispensasjon skal gis eller ikke.

For taktekkning med lektepapp som omsøkt, er konklusjonen at lovens kumulative vilkår ikke er oppfylt, og det er ikke anledning til å gi dispensasjon for dette. En subsidiær drøfting av kommunens forvaltningsskjønn er tatt inn likevel, til støtte for valget.

Saksutredning:

Saksutredning og bakgrunn:

Det er søkt om igangsettingtillatelse for 8 stk leilighetsbygg (hus 1-8), og igangsettingstillatelse for 4 stk (hus 2, 4, 5 og 6).

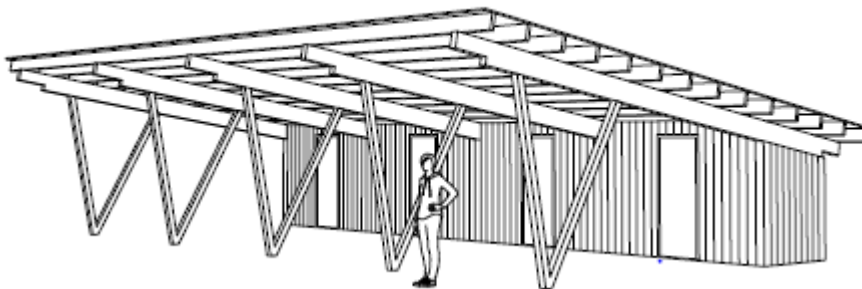
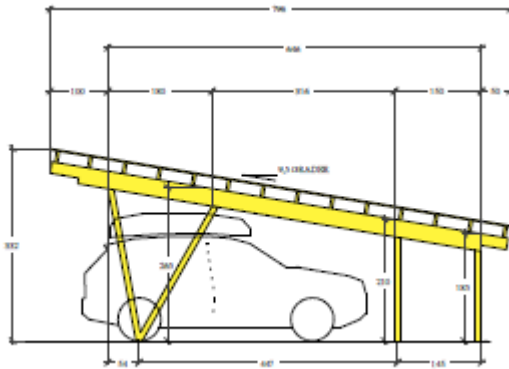
For parkeringsplasser tilhørende den enkelte leilighet, er det planlagt å tilby oppføring av enkle carporter med liten kald bod der kjøpere ønsker slikt tilvalg. Med andre ord kan det maksimalt bli 6 stk carportplasser ved seksmannsboliger og inntil 4 stk carportplasser ved firemannsboliger.

Takvinkel og takform (reguleringsbestemmelser pkt 3.3)

Bestemmelsene angir at takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Leilighetsbyggene har takvinkel på 22 grader, mens carporter er planlagt med en takvinkel på 9,5 grader.

Taktekking (reguleringsbestemmelser pkt 3.3)

Bestemmelsene angir at torv skal benyttes som taktekkning på alle bygg. Leilighetsbygg har torvtak, mens carporter er primært planlagt med lektepapp.



Det søkes om dispensasjon fra takvinkel, takform og taktekkning.

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 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 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:

Byggene ligger i reguleringsplan Hafjell skianlegg Mosetertoppen. Aktuelle reguleringsbestemmelser er punkt 3.3. flg.

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?*

Takvinkel og takform

Hensynet bak reguleringsbestemmelser om utforming og utseende på bygningene er å bidra til en helhetlig utbygging i planområdet. Det skal ikke være en kurant sak å fravike slike faste bestemmelser. Det er bestemt i planen at takvinkel på bygningene skal være mellom 22 og 35 grader. Reguleringsområdet skal hovedsakelig bygges ut med fritidsboliger. Her åpner planen kun for garasjer, ikke slike carportanlegg. Da reguleringsplanen om takvinkel og form ble vedtatt, er det rimelig å anta at det i første omgang var tiltenkt enkeltstående garasjer. Byggene som behandles i denne saken vil uansett få en annen utforming. Dersom større carportanlegg skal bygges i henhold til bestemmelsene som nevnt over, vil det etter kommunedirektørens vurdering gi en uheldig størrelse, utforming og uttrykk.

Leilighetsbyggene er planlagt med 22 grader, carportene med 9,5 grader. Det er stort avvik fra tillatte vinkler i planen. Det er på det rene at et slikt avvik ikke hadde vært ønskelig på hovedbygningene fra kommunenes side. Takformen skal i henhold til reguleringsbestemmelsene punkt 3.3. være saltak. En slik form, med så stor takvinkel som planen tilsier vil kunne føre til en noe unaturlig og dominerende form på disse byggene.

Dermed kan det å tillate pulttak med en såpass slak vinkel ikke sies å sette hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side.

Konklusjon: Formål bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Taktekking

Søker ønsker å legge lektepapp på taket. Det framgår av reguleringsbestemmelsene i planen at det eneste alternativet for taktekking er taktorv. *Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg.* Formålet med denne bestemmelsen er å sikre at planområdet skal ha et helhetlig uttrykk og samsvarende utseende. Etersom torv er eneste tillate utforming, vil eventuelle andre typer tak skille seg vesentlig ut. Området framstår som enhetlig utformet med torvtak. Dette har vært viktig ved utarbeidelse av planen. Å tillate noe annet i dette tilfellet vil sette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vesentlig til side. Videre vil overvann fordrøyes og tas opp i større grad ved torv enn ved andre overflater. Tillatelse til andre taktekkingsformer kan svekke dette hensynet.

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?

Takvinkel og form

Carportene må naturligvis være funksjonelle, men størrelsen og inntrykket bør ellers minimaliseres. Et symmetrisk saltak, som er vanlig ellers for bebyggelsen i området, med takvinkel på 22 grader vil gi betydelig økt nivå på mønet fra 3,3 til ca. 4,5 meter, ifølge søknaden. Et så mye brattere pulttak med samme minimum himling i bod vil øke utvendig taknivå med ca. 1,65 m. Carportene er planlagt for flere biler. Det vil si at byggene vil kunne bli av betydelig størrelse dersom de utformes på en annen måte. Det gjelder også ved tradisjonelle saltak. Det er en fordel at det bygges sammenhengende carporter i stedet for alternativet, som kunne være enkeltstående løsninger.

Visuelt vil det også være en fordel å tillate omsøkt takvinkel og takform. Det synes som om det er forsøkt å finne den beste løsningen, og å holde størrelsen på et minimum.

Uthuling av planen er den største ulempen her. Det vil imidlertid gjelde for en begrenset del av området. Ellers er det ikke ulemper av betydning ved å tillate slakere takvinkel, uten hva angår planforhold drøftet ovenfor, og presedensfaren som hører til «kan-vurderingen».

Konklusjon: Fordelene ved å gi dispensasjon til dette vil være vesentlig større enn ulempene.

Taktekking

Fordeler ved å tillate papp på taket er ifølge søker å minimalisere størrelsen på carportene. Ifølge søknaden må dimensjoner og tykkelse på tak økes for at torv skal kunne legges. Både materialforbruk og maksimalt nivå på tak. Argumentene er som for takvinkel hensyn til miljø og siktforhold i området. Det synes ellers som om det er økonomi og ressursbesparelse som ligger bak argumentene. Dette kan bare tillegges meget begrenset vekt.

Det er anledning til å se hen til bygningsmessige hensyn i vurderingen, og en objektivt sett hensiktsmessig utnyttning av egen eiendom. Her er imidlertid kommunedirektøren av den oppfatning at det ikke er forhold tilstede her som er umulig å løse for å holde seg innenfor bestemmelsene for taktekking.

Ulempene ved å tillate omsøkte taktekking med papp er for det første at området vil framstå mindre ensartet. Det som vil framstå som en stor sammenhengende flate bør etter kommunedirektørens mening tekkes med samme materiale som omkringliggende bebyggelse. Videre kan en imøtekommelse av dette føre til mindre forutsigbar situasjon, der andre har bygd i tråd med reguleringsbestemmelsene. Uthuling av planen er en ulempe av betydning.

Konklusjon: Kommunedirektøren ser ikke fordeler som kan vektlegges i vurderingen. Fordelene er ikke klart større enn ulempene, og kommunen har ikke hjemmel til å gi dispensasjon.

Kommunens frie forvaltningsskjønn

Selv om vilkårene i pbl. 19-2 annet ledd er oppfylt, har ingen krav på å få innvilget dispensasjon. Det framgår av pbl. § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon. Dette innebærer at kommunen kan velge å ikke gi dispensasjon. Et evt. avslag må være saklig begrunnet. I vurderingen skal det blant annet vurderes reell fare for presedens.

Takvinkel og form

Bestemmelsene treffer ikke bygging av carporter tilstrekkelig godt. Omsøkt løsning framstår som den beste. Siden dette gjelder en begrenset del av utbyggingen, er det kommunedirektørens vurdering at presedensfaren kan håndteres. Dersom utvalget for plan- og miljø kommer til at det likevel ikke bør gis dispensasjon for avvikende takvinkel, må dette begrunnes i det kommunale selvstyre. Her kommer muligheten for presedens inn, hvor sannsynlig det er at senere søknader om det samme er håndterbare, og om en slik utvikling er ønskelig i sammenlignbare områder i kommunen.

Konklusjon: kommunedirektøren mener det kan gis dispensasjon for avvikende takvinkel og form i denne saken.

Det vil også inngå i vedtaket at avvik fra takvinkel og form ikke senere vil kunne gis for hovedbygninger i planområdet.

Taktekking, subsidiær vurdering:

Det å gi dispensasjon fra planen for taktekking vil føre til fare for presedens. Omsøkte leilighetsbygg er av de siste enhetene som bygges ut i planområdet. Det er ikke heldig å gi adgang til å bryte den sammenhengende utbyggingen som har skjedd til nå. Dersom det ønskes et generelt unntak for enkelte bygg hva gjelder utforming, eller at en del av planområdet skal avvike fra resten, bør dette skje som en endring av reguleringsplanen.

Uthuling av planen og forskjellsbehandling er viktig å unngå der det ikke er store overveiende fordeler for en annen løsning. De andre enhetene er bygd etter bestemmelsene, og forutberegnelighet er et viktig hensyn å ta.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Alt. 1:

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 19-2 vedtar plan -og miljøutvalget(PMU) å innvilge omsøkt dispensasjon for avvik fra reguleringsbestemmelsene punkt 3.3. om takvinkel og takform. Begge de kumulative vilkårene i § 19-2 er oppfylt, og kommunen velger å innvilge dispensasjon, jf. kommunens frie forvaltningskjønn. Dette er ikke ment å åpne for senere dispensasjon fra takvinkel og form på hovedbygninger i planområdet. Det må gjøres en selvstendig og uavhengig vurdering dersom en sammenlignbar situasjon skulle oppstå.

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 19-2 avslår plan -og miljøutvalget(PMU) søknad om annen takteking enn reguleringsbestemmelsene punkt 3.3 angir. 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.

Etterfølgende byggesak behandles administrativt, med eventuell nødvendig supplerende dokumentasjon/retting av mangler.

Alt. 2:

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 19-2 avslår plan -og miljøutvalget(PMU) omsøkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene punkt 3.3 for avvikende takvinkel, takform og takteking. Selv om de kumulative vilkårene for å tillate annen takform og takvinkel er oppfylt, velger PMU å ikke dispensere fra bestemmelsene. 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.

Etterfølgende byggesak behandles administrativt, med eventuell nødvendig supplerende dokumentasjon/retting av mangler.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Christina Nystuen