

---

Saksbehandler: Synne Graue Emmerhoff  
Arkivsaksnr.: 18/2648

---

**KLAGE PÅ VEDTAK - DISPENSASJON  
HAFJELLTOPPEN HYTTEGREND GBNR  
155/131 - KRINGELÅSVEGEN 4 -  
FRITIDSBOLIG**



**Vedlegg:**

- Klage på vedtak, 02.07.19
- Dispensasjon, 08.05.19
- Rammetillatelse, 11.06.19
- Søknad om rammetillatelse, 06.12.18
- Reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend
- Avklaring av nabomerknader

**Sammendrag:**

Planutvalget innvilget dispensasjon den 08.05.2019, og fattet følgende vedtak:

***«Med hjemmel i pbl § 19-2 innvilges dispensasjon fra planbestemmelse 3.5 i reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend. Det tillates å fordele omfang av synlig grunnmurshøyde på 1,50 m i forbindelse med kjeller, fordelt på vestfasade og sørfasade.»***

Øyer kommune fattet vedtak om rammetillatelse den 11.06.2019.

Vedtaket ble påklaget av Astrid og Morten Christensen (nabo) den 02.07.2019. Det klages på at vegetasjon blir fjernet og at dispensasjon ble innvilget.

Administrasjonen finner ikke klagen begrunnet, og foreslår at planutvalget sender klagen til Fylkesmannen i Innlandet for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd.

**Vurdering:**

*Vegetasjon*

Det klages på at utbygger informerte nabo om at det ville bli liggende tett og høy vegetasjon mellom eiendommene for å hindre innsyn og sjananse, og «[e]tter nærmere ettersyn er det kun 2 forholdsvis store trær mellom eiendommen på utbygger sin side av grensen.»

Følgende fremgår av reguleringsplan for *Hafjelltoppen hyttegrend* pkt. 2.1;

***«Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger og parkeringsplasser og etablert løyper/stier.»***

Den nye hytta som skal bygges er plassert på samme sted der den gamle hytta står/stod. Dette medfører at vegetasjonen i mindre grad blir berørt, enn dersom hytta hadde blitt

plassert et annet sted på tomta. Noe vegetasjon er nødvendig å fjerne for å føre opp nye bygninger, og kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak kommer i konflikt med bestemmelsen i pkt. 2.1.

Bildet viser en rosa skisse der ny hytte skal plasseres og en oransje skisse der den gamle hytta står/stod.

Øyer kommune finner ikke anførselen begrunnet.

#### *Dispensasjon*

Klager anfører at det er «urimelig at kommunen går imot sin egen reguleringsplan og gir dispensasjon for grunnmur på 1,50 m på sørsiden av eiendommen (mot naboeiendom). Kjeller med synlig grunnmur på 1,50 meter mot naboeiendom vil være ca. 10 m lang og ca. 5 m lang på frontveggen.»

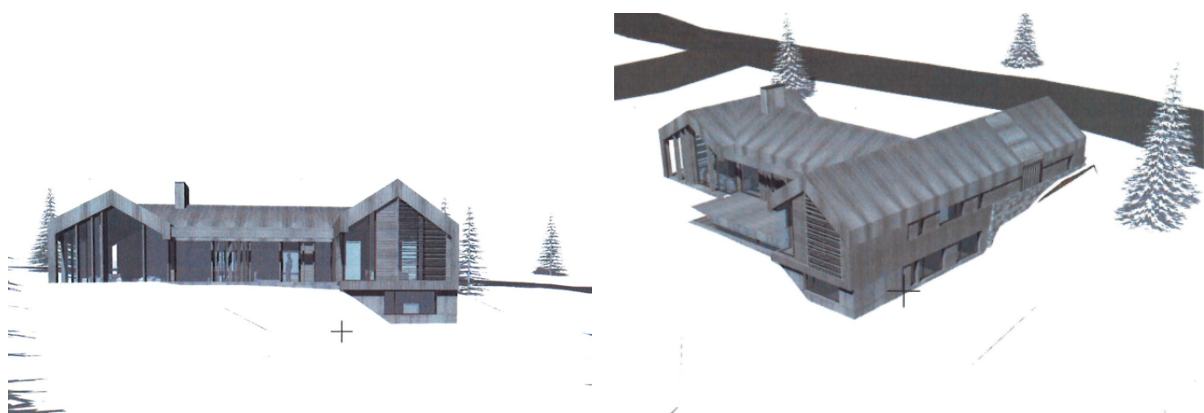
Følgende fremgår av reguleringsplan for *Hafjelltoppen hyttegrend* pkt. 3.5;

**«På skrånede tomter hvor terrenget ligger til rette for innredning av kjeller tillates en grunnmurshøyde på 1,50 m på frontveggen...»**

Tiltakshaver har en rett til å bygge iht. reguleringsplanen. Bestemmelsen åpner for at tiltakshaver kan ha en hel fasade med grunnmurshøyde på inntil 1,50 meter, uavhengig av om denne fasaden ligger mot en nabo eller ikke. Tiltakshaver har et ønske om å fordele synlig grunnmurshøyde på inntil 1,50 meter på deler av to fasader. Kommunen kan ikke se at dette estetisk vil være mer dominerende enn dersom det skulle vært synlig grunnmurshøyde på 1.50 m langs en hel fasade. Tiltakshaver holder seg godt innenfor maksimal møne- og gesimshøyde. Vindusflater er iht. reguleringsplanen.

Administrasjonen viser videre til vurderingene som er gjort i dispensasjonsbehandlingen, og finner ikke klagen begrunnet.

#### **Rådmannens forslag til innstilling:**



1. Planutvalget finner ikke klagen begrunnet, og klagen sendes til Fylkesmannen i Innlandet for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd.

Alternativt;

**Rådmannens forslag til vedtak:**

2. Planutvalget finner klagen begrunnet, og opphever vedtak om dispensasjon (saksnr. 23/19) og rammetillatelse (DS-PU 23/19) jf. forvaltningsloven 33 annet ledd.

**Et vedtak om opphevelse må begrunnes av planutvalget.**

Ådne Bakke  
Rådmann

Synne Graue Emmerhoff  
Rådgiver byggesak