

KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG - DISPENSASJON - PLANID 102B - GBNR 155/64 - OMLEGGING TIL TRETAK

Vedlegg:

- Klager, 09.06.21, 17.06.21
- Avslag, 18.05.21
- Søknad, 18.03.21
- Reguleringsbestemmelser (Hafjell Media IV, Hafjelltoppen hyttegrend)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Sammendrag:

Øyer kommune mottok en søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om takteking den 18.03.21. Vedtak om avslag ble fattet den 18.05.21. Kommunen mottok en klage på vedtaket den 09.06.21 fra Per og Øidis Lomsdalen (representert av Haakon Løvaas Haaland), heretter kalt klager. I klagen anføres at vedtaket ikke er begrunnet. Kommunen forstod da at vi kun hadde sendt over plan- og miljøutvalgets behandling uten administrasjonens begrunnelse. Vedtaket i sin helhet ble sendt til klager den 11.06.21, og det ble gitt en utsatt klagefrist.

Kommunen mottok en ny klage den 17.06.21. I klagen anføres i hovedsak at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt og at avslaget utgjør usaklig forskjellsbehandling. Subsidiært anføres at det er foreliggende saksbehandlingsfeil som følge av manglende vurdering og begrunnelse.

Klager har rettslig klageinteresse og klagen er mottatt rettidig.

Kommunedirektøren finner ikke klagen begrunnet jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd, og tilrår at klagen sendes til Statsforvalteren i Innlandet for endelig avgjørelse jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd.

Vurdering:

- Klager anfører at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Klager skriver at hensyn bak bestemmelsen om krav til type takteking er estetikk og enhetlig utforming av fritidsboligene i området. Klager skriver videre at fritidsbebyggelsen ikke vil bli skadelidende ved å innvilge dispensasjon da det søkes om å bygge et normalt/klassisk tretak samt at flere nabohytter i området har tretak på hyttene sine.

Klager viser til seks eiendommer som har tretak i området. Kommunedirektøren finner grunn til å kommentere eiendommene som er nevnt i klagen;

- Nysætervegen 50 (gbnr. 155/138): Bygget før gjeldende reguleringsplan om krav til taktekkingsformer ble vedtatt. Igangsettingstillatelse ble gitt i 1992.
- Lunnstadmyrvegen 421 (gbnr. 155/74): Kommunen innvilget dispensasjon i sak 47/19 i 2019. Her innstilte administrasjonen negativt da vilkårene i pbl. § 19-2 ikke var oppfylt. Planutvalget innvilget dispensasjon «av miljøhensyn».
- Lunnstadmyrvegen 388 (gbnr. 155/51): Rammetillatelse ble gitt den 22.02.14. (Vedtak om taktekkingsform er datert 20.10.11.) Det fremstår på tegningene at det skal bygges med tretak, selv om det ikke er beskrevet i søknaden. Kommunen skulle i sin saksbehandling kommentert at tretak er i strid med reguleringsplanen. Dette er en saksbehandlingsfeil fra kommunens side som er meget uheldig.
- Kringelåsvegen 81 (gbnr. 155/200): Fritidsboligen er prosjektert med skifertak (beskrevet av arkitekten i søknad og på fasadetegninger). Det har imidlertid kommet inn en dispensasjonssøknad om å få bruke tretak, datert 20.05.21. Denne er ikke behandlet ennå.
- Vardvegen 96 (gbnr. 155/204): Bygget før gjeldende reguleringsbestemmelse om taktekkning. Det ble gitt igangsettelsestillatelse til fritidsboligen i 1992 og tilbygget er godkjent i 1998.
- Vardvegen 92 (gbnr. 155/202): Bygget før gjeldende reguleringsbestemmelse om taktekkning. Det ble gitt igangsettingstillatelse i 1992. Uthus/garasje/anneks er registrert i 2000.

Historikk:

Reguleringsplan for *Hafjelltoppen hyttegren* ble først vedtatt 20.12.01. Reguleringsplanen ble revidert 15.03.04, og følgende fremgikk av reguleringsbestemmelsene pkt. 3.5: «Torv skal nyttes som taktekkning på alle bygg.» Planen ble senere revidert i 2012 og 2014. I 2012 ble reguleringsbestemmelsen vedr. krav til taktekkning endret til følgende; «Fritidsbebyggelsen skal nytte taktekkingsmateriale som torv eller skifer.» Bestemmelsen ble videreført ved revideringen i 2014.

Reguleringsplan for *Hafjelltoppen hyttegren* erstattet reguleringsplan for *Hafjell Media IV* og ble vedtatt 25.06.1992. I reguleringsplan for *Hafjell Media IV* er det ikke gitt særskilte bestemmelser om krav til taktekkning foruten om en generell bestemmelse om krav til materialbruk og fargevalg; «Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området, (naturstein, skifer, treverk, mørke jordfarger, brun eller grå beis).»

Reguleringsplan for *Hafjelltoppen hyttegren* består av ca. 300 enheter.

Kommunedirektøren har ikke gjennomgått alle 300 enhetene, men det er kjent gjennom klagebehandlingen at det er gitt en dispensasjon og begått en saksbehandlingsfeil. De eldste hyttene er bygget under andre reguleringsbestemmelser, og de hyttene er ikke relevante for å vurdere hensynet bak bestemmelsen da bestemmelsen ble endret i 2011. Hvorvidt tretak skulle tillates var et tema i reguleringsprosessen i 2011, og Øyer kommune tok et bevisst valg om å *ikke* innføre tretak som et mulig alternativ i reguleringsplanen. At det var tillatt med tretak i reguleringsområdet på 1990-tallet var kjent for kommunen ved

revideringer av planen. I sluttbehandlingen av reguleringsendringen i 2011 gjør administrasjonen følgende vurdering av merknader etter offentlig ettersyn;

«Ut fra de innkomne merknader og en grundig vurdering har en kommet fram til at det ikke bør åpnes for tretak, men at skifer bør aksepters som taktekkingsmateriale ut i fra den tradisjon dette har som taktekkingsmateriale Gudbrandsdalen., en er ellers av den oppfatning at skifer gir et godt visuelt inntrykk og et materiale som er lett å kombinere med torvtaksløsninger. [...]

Hva angår taktekkning vil rådmannen - slik det framgår av kommentarene under merknad 4 - tilrå at tretak tas ut av bestemmelsene, men at det åpnes for skifertak i tillegg til dagens torvtak.[...]

Under pkt. 3.4 , 4. avsnitt, siste linje tas trevirke ut. Setningen får følgende ordlyd: Fritidsbebyggelsen skal nytte taktekkingsmateriale som torv eller skifer.»

I vurderingen av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt er følgende vurdert av kommunen:

«Formålet med denne bestemmelsen er å sikre at planområdet skal ha et helhetlig uttrykk og samsvarende utseende. Ettersom torv og skifer er eneste tillate utforming, vil eventuelle andre typer tak skille seg vesentlig ut. Området framstår som hovedsakelig 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. Likevel må det bemerkes at det tidligere er gitt dispensasjon til tretak innenfor planområdet. Tretak er også benyttet på enkelte andre hytter, dog uten vedtatt dispensasjon, og bør derfor ikke tillegges vekt.»

Etter en ny vurdering av saken opprettholder kommunedirektøren sin begrunnelse.

I revidering av reguleringsplanen ble tretak vurdert og tatt ut. Det taler for at kommunen tok et bevisst valg om det ikke er ønskelig med tretak som taktekkingsform. Torv var imidlertid den eneste mulige taktekkingsformen fra 2001 og frem til 2011. Selv om tretak harmonerer godt med naturlandskapet, må de politiske føringene om estetikk og enhetlig utforming respekteres og overholdes. I tillegg har reguleringsplanen vært igjennom den demokratisk prosess der andre har hatt mulighet til å medvirke.

Kommunedirektøren finner ikke klagen begrunnet. Det er andre tretak i området, men de er i hovedsak godkjent før reguleringsendringen i 2011. Tak har en viss levetid, og når byggene som har tretak i dag skal skiftes, er de underlagt gjeldende reguleringsbestemmelser. På sikt vil området kun ha torv- eller skifertak. Reguleringsplanen omfattes av ca. 300 enheter. Selv om det innenfor reguleringsplanen eksisterer noen tretak, vil ytterligere tretak sette hensynet bak bestemmelsen om tillatte taktekkingsformer vesentlig til side.

Kommunedirektøren ønsker å ytterligere kommentere at reguleringsplanen åpner kun for to taktekkingsformer. Åpnes det for andre taktekkingsformer vil dette gi et stort avvik i bebyggelsen ut fra estetiske hensyn. Tretak avviker i det vesentlige fra skifer- og torvtak.

Konklusjon: Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon til å legge tretak.

- Klager anfører at det foreligger vesentlig større fordeler enn ulemper

Klager skriver at det er store problemer og utfordringer med torvtak. Torven gir stor vektbelastning på hyttetak som følge av betydelige snømengder. Det har vært flere vannlekkasjer i hytta. Torven er stadig i bevegelse pga. vær, vind- og klimabelastninger. Fritidsboligens plassering gjør den spesielt utsatt for snø og vind.

De samme argumentene som er anført i klagen ble også anført i søknaden om dispensasjon. Kommunen skrev følgende: «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 takteking, da torv ikke er eneste tillatte form for takteking.»

Levetid på et torvtak kan fint være 50 år. Dersom torvtaket har en kortere levetid skyldes dette i hovedsak dårlig håndverk. Det er ikke en større fare for vannlekkasjer for torvtak sammenlignet med andre former for takteking. Torvtak har en høy egenvekt som gjør at det må dimensjoneres for snølastkravet i området, og kommunedirektøren forutsetter at dette ble ivare tatt når hytta ble bygd i 1992-1993. Torvtak er ikke mer utsatt for skader, vær og vind, tvert imot; Torv beskytter taktekingen med jord. Ved for eksempel bruk av papp eller tre vil taktekingen være direkte utsatt for vær og vind. Så lenge arbeidene er ordentlig utført vil torvtak kunne gi en lengre levetid enn for eksempel tretak. Det er flere typer torvtak å velge mellom, og kvaliteten er varierende. Takteking under torva er viktig for å unngå unødvendige lekkasjer og skader.

Klager skriver at torven stadig er i bevegelse, som skal være årsaken til vannlekkasjer. I følge Byggforskserien er det anbefalt å føre ettersyn av torvlaget; «På de fleste torvtak må man være forberedt på at torven kan synke sammen og sige litt den første tiden. Etter å ha sjekket at torven ikke har trukket med seg tettesjiktet, kan ny stukket torv, jord eller veksttorv fylles på ved mønet.»ⁱ

Kommunedirektøren har forståelse for at dagens situasjon med vannlekkasjer er en utfordring og at han er bekymret for potensielle følgeskader i bygningskonstruksjonen. Vannlekkasjene og faren for følgeskader skyldes trolig feil ved utførelsen, og torvtak som taktekkingsform er ikke mer utsatt for vannlekkasjer enn et tretak. Kommunedirektøren mener derfor at argumentene som er benyttet av klager ikke er relevante fordeler i vurderingen av om det kan gis dispensasjon i denne saken.

- Klager anfører at det er innvilget flere dispensasjoner i planområdet.

Kommunedirektøren er kun kjent med at det er innvilget en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen om krav til takteking siden reguleringsbestemmelsen ble vedtatt i 2011. Eier av gbnr. 155/74 (Lunnstadmyrvegen 421) søkte om dispensasjon i 2019 (sak 47/19). Administrasjonen innstilte negativt da vilkårene i § 19-2 ikke var oppfylt. Plan- og miljøutvalget innvilget likevel dispensasjon til tross for administrasjonens innstilling. I denne saken skrev administrasjonen følgende;

«Den 26.01.2012 behandlet kommunestyret en reguleringsendring for planid 201A Hafjelltoppen hyttegrenn. [...] I denne reguleringsendringen ble det forsøkt regulert inn tre som takteking, men ble tatt ut på grunn av merknader etter offentlig ettersyn.»

ⁱ Byggforskserien, 544.803 Torvtak

Planutvalget begrunnet vedtaket med følgende: «GBNR 155/74 innvilges dispensasjon. Med begrunnelse i miljøhensyn tillater vi bruk av tretak da det i andre reguleringsplaner i området tillates tretak.»

Planutvalget forklarer ikke hva som menes med «miljøhensyn», og det er ikke begrunnet hvorfor det er mer miljøvennlig å tillate tretak sammenlignet med torv eller skifer. Dispensasjoner skal kun benyttes som en sikkerhetsventil der planen får utilsiktede virkninger. Endringer av en slik karakter bør gjøres gjennom en planendring. Kommunedirektøren er nødt til å gjøre sine faglige vurderinger av om de rettslige vilkårene er oppfylt i hver konkret sak. Presedensvirkningen av dispensasjonsvedtaket er ikke så sterk at kommunen ikke kan snu i foreliggende sak, særlig når de rettslige vilkårene ikke er oppfylt.

Dersom det er et politisk ønske om å endre kravene til taktekkingsform i reguleringsplanen, bør dette gjøres gjennom en planendring.

- Klager anfører at vedtaket lider av saksbehandlingsfeil som følge av manglende og mangelfull begrunnelse jf. forvaltningsloven §§ 24 og 25.

Klager skriver at kommunen ikke foretatt en konkret vurdering av omsøkte dispensasjon vedrørende fare for skade på bygningens konstruksjoner. I vedtaket ble det vist til at torv ikke er det eneste alternativet, og klager har anledning til å legge skifertak som et alternativ. Ovenfor har kommunedirektøren kommentert faren for skade på bygningens konstruksjon, og etter kommunedirektørens syns er det ingen større fare for skader ved å legge torvtak sammenlignet med tretak. Skadene i dag skyldes trolig dårlig utførelse eller kvalitet.

Avslutning

Kommunedirektøren fremmer kun et forslag til vedtak da kommunedirektøren mener at kommunen ikke har hjemmel til å innvilge dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Kommunedirektøren har vurdert samtlige anførsler i klagen, og finner ikke grunn til å endre vedtaket som ble fattet den 18.05.21. Dersom det er et politisk ønske om å tillate andre taktekkingsformer, bør dette gjøres gjennom en planendring. Reguleringsplanen omfatter ca. 300 enheter, og presedensfaren er stor ved å innvilge omsøkt tiltak. Flere bygg vil å årene fremover måtte skifte tak, og kommunen risikerer å motta en rekke dispensasjonssøknader dersom vi åpner for tretak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Øyer kommune finner ikke klagen begrunnet jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd. Klagen sendes til Statsforvalteren i Innlandet for endelig avgjørelse jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd.

Kommunedirektør

Juridisk rådgiver