
Saksbehandler: Bente Moringen
Arkivsaksnr.: 18/618

Arkiv: GBNR 015/050

KLAGEBEHANDLING PÅ DISPENSASJON FRA REGULERINGPLAN 201308 GBNR 15/50 - FRITIDSBOLIG

Vedlegg:

E-post, konkretisering av klage fra Furseth, 19.9.2018
Klage fra Arne Hauger, 27.9.2018
Visualisering fra Nordplan AS for 15/50
Visualisering fra Nordplan AS for 15/51
Visualisering fra Nordplan AS for ulike bygningsbredder, generelt
Inntegnede parkeringsløsninger for 15/50 og 51

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Klage fra Inger Furseth, 16.9.2018
Særutskrift dispensasjonssøknad, sak 73/18, 21.8.2018
Plankart, 26.3.2015
Reguleringsbestemmelser, 26.3.2015

Sammendrag:

Momentene i klagen fra Hauger går ut på at omsøkte hytte med bredde på 7,2 m vil forringe utsikten til hans part. Han mener at en smalere hytte ville gitt mer utsikt. Ansvarlig søker har visualisert at bredden på bygget ikke påvirker mønehøyde. I planbestemmelsene er det gitt bestemmelser om hvilke vinkler taket kan ha. I visualiseringen til Nordplan AS fremgår at mønehøyde blir lik, siden takvinkelen kan justeres 3°. I bestemmelsene fremgår det at saltak skal ha vinkel på mellom 22 og 45 °.

Både Furseth og Hauger påpeker parkeringsløsningen. Parkeringskravet er oppfylt ved parkering på egen tomt, samt forlengelse ut i regulert parkeringsareal på 15/17 nord for 15/50. Dette blir da i tråd med bestemmelsene. I bestemmelsene er det ikke krevd at parkering løses på egen tomt. For å kunne etablere parkeringsareal på 15/17 må grunneier, Wellegruppen AS, tillate dette. Slik tillatelse må innhentes i byggesaken.

Forhold som ikke påvirker klagerne direkte, eksempelvis overskridelse av byggegrense vest på tomten, og at det er utfordrende å drive vedlikehold fra egen tomt, tillegges ikke vekt når dette ikke er påpekt fra den naboen som evt. vil bli berørt, Wellegruppen AS.

Klagen tilfører ikke saken nye momenter som danner grunnlag for opphevelse av vedtaket fattet av planutvalget i Øyer kommune i sak 74/18, 21.8.2018. Planutvalget opprettholder sitt vedtak og sender klagen over til Klagenemda i Øyer for behandling.

Saksutredning:

Planutvalget vedtok i møte 21.8.2018, i sak 74/18 følgende:

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det tillatelse til dispensasjon fra pkt. 2.1 [7] i reguleringsplan for Jaer gård N/F slik at det aksepteres at byggegrensene mot vest overskrides som i innsendt søknad, datert 9.3.2018. Videre tillates byggningsbredde på 7,2 m og at terrassen utkrages 3 m. Verken bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Videre anses fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene ved å nekte.

Øvrige forhold i byggesøknaden avklares i byggesaksbehandlingen. Det må tinglyses rett til å opparbeide parkeringsplassene på annen manns grunn før det gis tillatelse til tiltak.»

19.9.2018 klaget Inger Furset på vedtaket:

«Jeg opprettholder min klage for søknad for Gbnr 015/050. Tegningen med parkering er urealistisk, der det er beregnet at parkering og vei foran twinhytte 1 og 2 er på totalt 4,5 m og parkering utgjør 2,5 m. Dette gir 2 m bredde på innkjøring. Igjen, med erfaringene fra i fjor vinter, der snøen tok ca. 1 m på hver side etter brøyting, gjør dette innkjøring og parkering nærmest umulig og kaotisk, noe som vil gjøre at biler parkeres lenger borte i veien foran min og Tigerstedt/Austads hytte. Erfaringene fra i fjor vinter viser at folk parkerer her når de ikke har plass på egen tomt. Den skisserte løsningen medfører altså ulemper for alle hyttene i denne delene av Mosætervegen.»

17.9.2018 påklaget arkitekt Arne Hauger vedtaket, på vegne av Elisabeth Tigerstedt og Fredrik Austbø. Vedtaket var ikke begrunnet. I epost av 27.9. 2018 ber kommunen om at Hauger begrunner vedtaket.

Følgende ble fremført i ny epost fra Hauger 27.9.2018:

«I dette tilfellet vil mine oppdragsgivere i Mosætervegen 81B bli svært negativt berørte da de omsøkte hyttene er alt for brede i forhold til tomtene og den regulerte byggelinje. Som en konsekvens av bredden vil følgelig mønehøyden øke og forringe utsikten. Da de kjøpte hytta ble reguleringsplanen sjekket ut, og vi registrerte at det måtte bli smale hytter for å kunne bebygge tomtene. Tiltakene som er gitt dispensasjon vil svekke de visuelle kvaliteter som må være lagt til grunn for de byggegrenser som er tegnet inn på reguleringsplanen. Konklusjon er at kommunens vurdering er feil, og vedtaket må omgjøres.

Etter min oppfatning har ikke kommunen hjemmel til å dispensere. For å kunne tillate en så stor endring i forhold til reguleringsplanen, så må dette eventuelt gjøres ved en endring av reguleringsplanen. Gjeldende plan er ikke eldre enn 5 år. Tiltakene er tegnet med terrassene helt ut i eiendomsgrense mot friluftsområdet. Byggearbeider og senere vedlikehold vil måtte foregå på annen eiendom. Dette er høyst oppsiktsvekkende. Som jeg anmodet ansvarlig søker om i mine naboanmerkninger, så ba vi om at det ble vurdert å tegne smalere hytter for å tilpasse seg reguleringsplanens byggelinjer og ikke minst det sterkt hellende terrenget. Jeg kan heller ikke se at det å presse hyttene nærmere skibakken er en berikelse for området. Her er dispensasjon fra byggelinjen en vesentlig endring.

I reguleringsplanen står det i pkt. 2.1:

«For hver boenhet skal det tilrettelegges for minst 2 parkeringsplasser.» Er dette ivaretatt? Hvis ikke så vil dette gi tilleggsbelastning på fellesarealer som kan være i strid med planens intensjoner.

Videre står følgene også under pkt. 2.1:

«Bygningers plassering skal tilpasses tomte. Dype skjæringer og fyllinger skal unngås. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0 m fra planert nivå i 1. etasje ved bygning. Ved bruk av gråsteinsmur eller støttemur til skjærings og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 1,5 m. Fyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og høyde fra fyllingsfot til fyllingstopp skal ikke overstige 3 m.»

Jeg kan ikke se at dette er tilfredsstillt i søknaden, og slik jeg tolker tegningene så må det utføres fyllingsarbeider ut i friluftsområdet. Dette kan ikke være akseptabelt.

Hva kreves ved endring av reguleringsplanen?

Endring og opphevelse krever som hovedregel samme prosess som ny plan.

- Varsling, kunngjøring, medvirkning, muligheter for innsigelse, endelig vedtak i kommunestyret/departementet.

- Full prosess er nødvendig fordi endringer kan ha like stor betydning som en ny.

Konklusjon.

Vedtakene må oppheves. Dersom kommunen fastholder vedtakene må saken sendes til Fylkesmannen for behandling.»

Rådmannen anser at begge klagen er fremsatt i tide, og at Hauger representerer hytteeiere med klagerett. Klagen kan tas til behandling. Klagen er fremsatt i tide, og klagerne har klagerett, jf. forvaltningsloven §§ 28-29.

I epost 7.11.2018 kommenterer ansvarlig søker klagen:

«I reguleringsplanen er kravet til hyttene at bygningsbredde skal være maks 6,5 m. Krav til takvinkel er mellom 22 og 45 grader. Hyttene som er søkt om på tomtene gnr 15/50 og 51 har bygningsbredde 7,2 m. Det påstås i en klage at brede bygg vil være høyere enn smale bygg som er innenfor breddebestemmelsene i reguleringsplanen. I dette tilfellet, er hyttene på gnr 15/50 og 51 planlagt med sokkeletasje og hems. Her er det fri høyde på hems på 1,90 m som bestemmer høyden på bygningen. Ved å redusere bredden til 6,5 m, vil takvinkelen måtte økes fra 33 til 36 gr, for å opprettholde 1,90 høyde på hems. Derfor vil et smalere bygget i praksis få samme mønehøyde som bygningen med 7,2 m. Dette er vist på vedlagte illustrasjonsskisse.

Vi har også laget illustrasjoner som viser høydeforholdene for bygninger ovenfor og nedenfor vegen. Disse viser at det vil bli relativt god sikt fra de øvre hyttene over mønet til de nedenfor veien. Høyden på bygningene nedenfor veien er innenfor regulert bygningshøyde, og terrengtilpasset så godt som mulig.

Parkering er løst på siste situasjonskart (vedlagt). »

Vedleggene fra Nordplan AS er lagt som vedlegg i dette saksfremlegget.

Vurdering:

Pr. i dag er det kun tre tomter som ikke er bebygd innenfor planområdet, Jaer gård N/F.

Denne klagesaken omhandler en av disse tre tomtene.

Reguleringsplanen ble vedtatt 26.3.2015. Senere er planen endret to ganger gjennom mindre endringer. Disse endringene har ikke påvirket reguleringsstatus for tomten denne saken omhandler.

Når en reguleringsplan er vedtatt er det ikke anledning til å nekte tiltak som er i tråd med bestemmelser og plankart. Dersom det søkes om tiltak som ligger utenfor det som berammes i plandokumentene må det søkes dispensasjon.

Planutvalget innvilget dispensasjon fra planbestemmelsenes pkt. 2.1 [7] i tråd med dispensasjonssøknad.

- Økt bygningsbredde fra 6,5 m til 7,2 m
- Utkraga terrasse på fra 2,0 m til 3,0 m
- Overskridelse av byggegrense mot vest for hytte og terrasse

Rådmannen antar klagerne skaffet seg kunnskap om reguleringsplanen ved kjøp av hytte. At det kunne komme to hytter vest for adkomstvegen fremgikk av vedtatt plan.

Det fremføres fra Hauger at hans part visualiserte hvordan en eventuell hytte ville påvirke utsikt for deres del. Det fremføres videre at en bred hytte som omsøkt vil gi høyere mønehøyde enn en smalere hytte. Ved å tillate så bred hytte som omsøkt vil deres utsikt svekkes. Nordplan AS har i sitt tilsvarende svar til klagen visualisert hvordan bredde på bygg, gitt en del forutsetninger, vil kunne gi samme mønehøyde. Blant annet er det i bestemmelsene gitt takvinkler som gjør at bygget kan ha samme mønehøyde, gitt ulike bygningsbredder. Rådmannen mener det her er vesentlig at hytta ikke er søkt oppført med dispensasjon fra bestemmelsene om gesims- og mønehøyde. Det er mønehøyden som avgjør hvilken påvirkning hytta får for naboene. Siden det er et spenn på tillatte takvinkler (22-45 °) og omsøkte tiltak er innenfor spennet, så kan ikke rådmannen se at klagen bør føre fram.

Innenfor planområdet er det tidligere gitt byggetillatelser til helt identiske hytter på 9 tomter. Disse er ikke dispensasjonsbehandlet.

Rådmannen tar kritikk på at hyttetypen som dominerer planområdet kunne vært bedre tilpasset terrenget. Det er uvisst hvorfor det ikke er behandlet dispensasjonssøknader for å kunne tillate de tidligere 9 søknadene som også er i strid med planbestemmelsenes krav til bredde på byggene. Likevel finner rådmannen at 15/50 også kan bebygges etter samme lest som de øvrige 9 hyttene. De tidligere gitte tillatelsene skaper presedens for gjenstående ubebygde tomter. Dersom området ikke hadde vært så nært ferdig utbygd, ville saken stilt seg annerledes.

Haugers part er hovedsakelig opptatt av egen utsikt. Omsøkte tiltak hadde ikke behov for å dispensere fra planens bestemmelser om møne- og gesimshøyde. Av den grunn finner ikke rådmann at klagen skal tas til følge på dette punktet.

Omsøkte tiltak overskrider også vestre byggegrense, vekk fra klagerne. Dersom bygget hadde blitt trukket nærmere klagerne, ville også bygge fremstått mer massivt. For klagerens del vil ikke overskridelse av byggegrensen mot vest være av negativ påvirkning, snarere

positivt. Det vil bli større avstand mellom byggene. Rådmannen finner ikke at dette punktet kan tas til følge.

Eiendommen 15/17, som omkranser alle tomtene i reguleringsplanen, er «mor-tomta» som alle hyttetomtene i planen er utskilt fra. Eier av denne eiendommen, Welle Gruppen AS, har ikke kommet med nabomerknader til søknadene, ei heller påklaget vedtaket. Det er evt. Welle Gruppen AS som må motsette seg tiltak som vil forringe deres eiendom. I denne klagesaken tillegges ikke dette vekt, da disse ikke har påklagd vedtaket. Dersom omsøkte tiltak overskrider eiendomsgrensen med ei fylling, må dette avklares i byggesaksbehandlingen.

Både Hauger og Furseth er opptatt av parkeringssituasjonen i planområdet. Rådmannen har gjennomgått parkeringsbehovet sammen med ansvarlig søker. Det er nå ryddet opp i forholdene, slik at alle hytter skal ha to p-plasser til disposisjon. Furseth og Haugers part er naboer «veggivegg». Det forutsettes at de parkerer på egen tomt. Parkering for omsøkte hytte skal løses med en plass på egen tomt og i forlengelse av tomten ut i et regulert parkeringsareal. Alt dette i samme plannivå som vegen inn til de innerste hyttene. Rådmannen forutsetter at utbygger omsøker og etablerer deler av parkeringsplassen i tråd med omsøkt tiltak og reguleringsplanen. Det må etableres tilstrekkelig areal til parkering.

Hauger fremfører at disse endringene som ble behandlet som dispensasjon skulle vært tatt som en reguleringsendring. Rådmannen støtter ikke dette synet. Det er anledning til å overskride byggegrensener dersom dette ikke er til hinder for det grensen skal ivareta. I planen er det et grøntområde mellom byggeområdet og skitraseen. Rådmannen mener det er forsvarlig at den utkragede terrassen går ut over byggegrensen. Det er kun en marginal bit av bygningskroppen som bryter byggegrensen. Endringen er så liten at det ikke ville vært krav om planendring.

Som nevnt tidligere er 9 hytter bygd uten forutgående dispensasjonsbehandling. Dersom kommunen hadde behandlet disse byggesakene korrekt ville de resultert i dispensasjonsbehandling. Trolig ville det etter en byggesak blitt satt krav til å endre planen. Dette er ikke gjort, og rådmannen finner derfor at det ikke er nødvendig med endring av planen når det kun gjenstår tre ubebygde tomter. Tidligere byggesaksbehandlinger av tomter innenfor samme reguleringsplan har skapt en presedens for behandlingen av de siste.

I dispensasjonsvedtaket står det på slutten av vedtaket: *«Øvrige forhold i byggesøknaden avklares i byggesaksbehandlingen»*.

Rådmannen finner at bestemmelsenes pkt. 2.1 om skjæring og fylling skal avklares i byggesaken. I området gjør anlagt veg inn til de innerste hyttene at skråning ned til de ubebygde tomtene er menneskeskapt. Dette må vurderes i byggesaken hvordan de ser dette opp mot de føringer som ligger i bestemmelsene.

Konklusjon:

Momentene i klagen fra Hauger går ut på at omsøkte hytte med bredde på 7,2 m vil forringe utsikten til hans part. Han mener at en smalere hytte ville gitt mer utsikt. Ansvarlig søker har visualisert at bredden på bygget ikke påvirker mønehøyde. I planbestemmelsene er det

gitt bestemmelser om hvilke vinkler taket kan ha. I visualiseringen til Nordplan AS fremgår at mønehøyde blir lik, siden takvinkelen kan justeres 3°. I bestemmelsene fremgår det at saltak skal ha vinkel på mellom 22 og 45 °.

Både Furseth og Hauger påpeker parkeringsløsningen. Parkeringskravet er oppfylt ved parkering på egen tomt, samt forlengelse ut i regulert parkeringsareal på 15/17 nord for 15/50. Dette blir da i tråd med bestemmelsene. I bestemmelsene er det ikke krevd at parkering løses på egen tomt. For å kunne etablere parkeringsareal på 15/17 må grunneier, Wellegruppen AS, tillate dette. Slik tillatelse må innhentes i byggesaken.

Forhold som ikke påvirker klagerne direkte, eksempelvis overskridelse av byggegrense og at det er utfordrende å drive vedlikehold fra egen tomt, tillegges ikke vekt når dette ikke er påpekt fra den naboen som evt. vil bli berørt, Wellegruppen AS.

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagen tilfører ikke saken nye momenter som danner grunnlag for opphevelse av vedtaket fattet av planutvalget i Øyer kommune i sak 74/18, 21.8.2018. Planutvalget opprettholder sitt vedtak og sender klagen over til Klagenemda i Øyer for behandling.

Dersom Klagenemda i Øyer opprettholder planutvalgets vedtak, skal klagen sendes Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse, jf. pbl § 1-9 [5].

Ådne Bakke
Rådmann

Bente Moringen