

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 18/2648

DISPENSASJON HAFJELLTOPPEN HYTTEGREND GBNR 155/131 - KRINGELÅSVEGEN 4 - FRITIDSBOLIG

Saksbehandler: Gunn Løken Moheim

Arkiv: GBNR 155/131

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

23/19 Planutvalget

07.05.2019

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon med nabovarsel, 06.12.2018

Nabomerknader, 12.12.2018

Oppdaterte tegninger, 05.04.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om tillatelse til tiltak og riving av eksisterende fritidsbolig, 06.12.2018

Foreløpig svarbrev, 28.01.2019

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene gjeldende for Hafjelltoppen hyttegrend. Dette for å kunne bygge en fritidsbolig, som vil fordele omfanget av synlig grunnmur med høyde på 1,50 m på deler av sør fasaden og deler av vest fasaden. Dette velges i stedet for å ha en synlig grunnmur på hele frontveggen (fasade vest), som reguleringsplanen åpner opp for.

Reguleringsbestemmelsen pkt 3.5 tilsier at det på skrånede tomter, kan innredes kjeller. Denne tillates å ha en grunnmurshøyde på 1,50 m på frontveggen, samt at det kan sjaktes ut over en bredde på 4 m for montering av rømingeport og garasjeport. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 6,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,50 m over ferdig grunnmur.

Fritidsboligen ligger innenfor tillatt både møne- og gesimshøyde. At det velges å fordele omfanget av synlig grunnmur på deler av sør og vest fasaden, vurderes i denne saken å være en fordel. Hvis hele frontveggen (fasade vest) hadde fått en synlig grunnmur med høyde 1,50 m, hadde dette blitt veldig dominerende på en så vidt stor fritidsbolig. Denne blir også tilpasset terrenget, og krever ikke store skjæringer/fyllinger.

Det foreslås at det innvilges dispensasjon for å fordele omfanget av synlig grunnmur med høyde på 1,50 m på deler av sør og vest fasaden.

Saksutredning:

I brev av 06.12.2018 og oppdaterte tegninger fra 05.04.2019 søker Øystein Fredrik von Krogh v/ansvarlig søker LOGG Arkitekter AS om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene gjeldende Hafjelltoppen Hyttegrend. Han ønsker å bygge en ny og moderne fritidsbolig med garasje på eiendommen, som fordeler synlig grunnmur med høyde på 1,5 m på deler av sør

og vest fasaden i Kringelåsvegen 4. Det omsøkte gjelder også riving av eksisterende fritidsbolig og garasje fra henholdsvis 1993 og 1995.

Den omsøkte fritidsboligen er stor, men valgt å spre tillatt bygningsmasse i flere mindre og smalere volumer slik at denne skal fremstå som noe mindre massiv. Bebygd areal (BYA) er 189 m² for fritidsbolig og garasje, som er maksimalt som kan bebygges i henhold til reguleringsplanen (190 m²).

Det er gitt tillatelse fra Hafjelltoppen Velforening til å trekke fritidsboligen noe nærmere friområdet enn de fastsatte 4 m, dette for å få en bedre plassering på bygget, samt få noe bedre plass til nabo i sør. Dette også da nabo i sør, gbnr 155/208 har sin fritidsbolig noe nærmere Krogh (søker) enn 4 meter (byggeår 1993).

Nabomerknader

Det er kommet merknad fra nabo i sør, gbnr 155/208 Astrid og Morten Christensen, Kringelåsvegen 2, datert 02.12.2018. Merknadene går på størrelse på fritidsboligen, at det blir en veldig lang fasade mot sør og eiendommen til Christensen. Det fremholdes at størstedelen av bygget ligger i motsatt retning av kotene. Videre bemerkes høyden på bygget (møne- og gesimshøyde), som de påberoper å være høyere enn tillatt i reguleringsplanen. Det fremgår også at tiltaket ikke er tilpasset omkringliggende hyttebebyggelse.

05.12.2018 gis det svar på nabomerknader fra ansvarlig søker, LOGG Arkitekter AS. Den lengste delen av bygningsmassen er vendt mot vest, og ikke sør. Størrelsen på fritidsboligen sammen med garasje, er i henhold til reguleringsbestemmelsene, BYA 190 m². Mønehøyde er 4,9 m målt fra grunnmur. Det fremgår at det på grunn av nabo i sør, så er fritidsboligen plassert nærmere friområdet til Hafjelltoppen Velforening enn 4 m. Dette for å kunne sikre lys og luft mellom omsøkt tiltak og naboeiendom, som igjen i sin tid var bygd noe under 4 m fra nabogrensen til omsøkte fritidsbolig.

I forhold til søknad om dispensasjon som fordeler omfang av synlig grunnmur med høyde på 1,5 m på deler av sør og vest fasaden, gjøres dette for å hensynta terrengmessige forutsetninger samt redusere fritidsboligens fjernvirkning. Det fremgår at eiendommen gir god luft mellom hytte og garasje slik at byggene skaper et tun og viderefører områdets bebyggelsesstruktur.

Det fremgår videre fra ansvarlig søker, at de ikke mener tiltaket vil være til nevneverdig sjenanse for naboeiendommen med tanke på innsyn. Det er i løpet av perioden med tilsvar på merknader fra nabo, fjernet den åpne pergola mellom hovedbygg og garasje. Dagens situasjon viser at det er tett og høy vegetasjon beliggende i grensen mellom eiendommene, sammen med høye trær. Nabo, gbnr 155/208, Christensen har feiltolket reguleringsbestemmelsene i forhold til tillatt møne- og gesimshøyde. At hyttene kan ha en mønehøyde på inntil 6 m og gesimshøyde på 3,5 m over ferdig grunnmur.

Det foreligger igjen et svar fra nabo, gbnr 155/131, datert 12.12.2018, hvor det påpekes at den omsøkte fritidseiendom er veldig dominerende, og spesielt mot sør hvor Christensen har sin eiendom. De mener at høyde grunnmur fra 0,75 til 1,5 m mot sør vil berøre deres eiendom. Avslutningsvis mener de at dispensasjonssøknaden vedrørende høyde på grunnmur ikke tar hensyn til naboeiendommens interesser.

Generelt om dispensasjon:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må, etter en samlet vurdering, fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene ved å nekte. Det skal legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes skal naboer varsles. Regionale og statlige myndigheter, hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav eller forbudet i § 1-8.

Regionale og statlige myndigheter berøres ikke direkte i denne søknad om dispensasjon.

Vurdering:

Tomt 155/131 ligger i området som omfattes av reguleringsplanen for Hafjelltoppen Hyttegrend.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for å kunne fordele omfang av synlig grunnmur med høyde på 1,50 m på deler av sør og vest fasaden, fremfor å ha grunnmur med høyde på 1,50 m på hele frontveggen (vest).

En vurderer saken slik at å kunne fordele omfanget av grunnmur på 1,50 m på to sider av bygget, vil medføre betydelig mindre terrenginngrep, enn å ha en grunnmur på 1,50 m på hele frontveggen. Det vises i sin helhet til vedlagte tegninger, som viser nytt og eksisterende terreng. Det fremgår at det også kun er deler av kjeller som kommer over bakkenivå.

Etter nabomerknader er den åpne pergola mellom hovedbygg og garasje fjernet, for å minske omfanget på bygget. Fritidsboligen har et BYA på 160 m², mens garasje har en BYA på 29 m², dette er innenfor mulig BYA på 190 m².

Når det gjelder møne- og gesimshøyde på fritidsboligen, ligger dette klart innenfor hva som er mulig i hht reguleringsplanen. Møne- og gesimshøyde skal i følge reguleringsplanen utgjøre maksimalt 6,0 m (møne) og 3,50 m (gesims) over ferdig grunnmur. Den omsøkte fritidsbolig utgjør henholdsvis 4,851 m (møne) og 2,892 m (gesims) over grunnmur.

I området Kringelåsvegen er det stor variasjon i type fritidsboliger, dette være seg hytter fra tidlig på 1990 tallet, med en forholdsvis beskjedne størrelse, til de helt nye, som utnytter

maksimalt bebygd areal i hht reguleringsplanen. Det vurderes ikke at det er noe med denne fritidseiendommen som skal kunne tilsi å ikke passe inn i hverken terreng eller området. Det legges til at fritidsboligens glasspartier i hovedsak er trukket inn i fasaden i forhold til takutstikk. Det er plassert spiler foran vinduer, hvor det også er planlagt å benytte lavt reflekterende glass.

Etter en samlet vurdering innstilles på at det gis dispensasjon for å kunne fordele omfang av synlig grunnmur med høyde på 1,50 m på deler av sør og vest fasaden. Videre ligger fritidsboligen fint plassert i terrenget, men høyde og gesims godt under det som er tillatt i Hafjelltoppen hyttegrend.

Det vil bli betydelig mindre terrenginngrep ved å tillate omsøkte dispensasjon, enn at det skal tillates en grunnmurshøyde på 1,50 m på hele frontveggen mot vest. Det vurderes at fordelene med å gi dispensasjon klart vil være større enn ulempene ved en negativ avgjørelse.

Rådmannens forslag til 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.

Ådne Bakke
Rådmann

Gunn Løken Moheim

Behandling/vedtak i Planutvalget den 07.05.2019 sak 23/19

Behandling:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

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.