

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 21/472

GBNR 155/64 - OMLEGGING TIL TRETAK

Saksbehandler: Mathilde Hjort	Arkiv: GBNR 155/064
Saksnr.: Utvalg	Møtedato
53/21 Plan- og miljøutvalget	18.05.2021

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon med relevante vedlegg.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i ESA-sak 21/472.

Reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend, planID 102B.

Sammendrag:

Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS ved advokat Haakon Løvaas Haaland søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 3.4 i reguleringsplan for Hafjelltoppen Hyttegrend vedrørende takteking, der det står at fritidsbebyggelse skal nytte taktekkingsmateriale som torv eller skifer. Fritidsboligen har i dag torvtak, og det søkes nå om dispensasjon for å legge om til tretak.

Saksutredning:

Saksutredning og bakgrunn:

Det er søkt om utskiftning av takteking fra torv til tretak på fritidsbolig på GBNR 155/64. Det er i forbindelse med dette søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen som omhandler bruk av takteking.

Bestemmelse 3.4 angir at torv eller skifer skal benyttes som takteking på fritidsboliger. Det søkes om å bruke tre som takteking, med begrunnelse i at det blant annet grunnet store snømengder har oppstått flere vannlekkasjer som følge av vektbelastning på taket.

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:

Eiendommen ligger i reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegren. Aktuelle reguleringsbestemmelser er punkt 3.4 flg.: «Fritidsbebyggelse skal nytte taktekkingsmateriale som torv eller skifer.»

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?*

Søker ønsker å benytte tre som taktekkning. Det framgår av reguleringsbestemmelsene i planen at de eneste alternativene for taktekkning er torv eller skifer: «Fritidsbebyggelse skal nytte taktekkingsmateriale som torv eller skifer.» Formålet med denne bestemmelsen er å sikre at planområdet skal ha et helhetlig uttrykk og samsvarende utseende. Etersom 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.

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?

Fordeler ved å tillate tre på taket er ifølge søker av praktiske hensyn. Det begrunnes med at torven medfører en betydelig vektbelastning på hyttetaket som følge av de betydelige snømengdene i området. Det anføres at det har oppstått flere vannlekkasjer i hytta som følge av torvtaket, og at dette har sin årsak i at torven til stadighet er i bevegelse pga. vær-, vind- og klimabelastninger som over tid medfører skiftende tørke og fuktighet. Det bemerkes også at fritidsboligens plassering/høydeplassering gjør den spesielt utsatt for snø og vind.

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 takteking, da torv ikke er eneste tillatte form for takteking.

Ulempene ved å tillate omsøkte takteking med tre 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. 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.

Konklusjon:

Kommunedirektøren ser fordeler som kan vektlegges i vurderingen, men anser at det ikke er forhold til stede som er umulig å løse for å holde seg innenfor bestemmelsene for takteking.

Fordelene er ikke klart større enn ulempene, og kommunen har ikke hjemmel til å gi dispensasjon. De to vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 19-2 avslår plan- og miljøutvalget(PMU) søknad om annen takteking enn reguleringsbestemmelsene punkt 3.4 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.

Annikken Reitan Borgestrand
Konstituert kommunedirektør

Mathilde Hjort
Saksbehandler

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 18.05.2021 sak 53/21

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 19-2 avslår plan- og miljøutvalget(PMU) søknad om annen takteking enn reguleringsbestemmelsene punkt 3.4 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.