

Øyer kommune

Postmottak@oyer.kommune.no

DATO: 22.05.2018

Vår saksbehandler:
Andreas R Lindheim

Vår ref.:
12415

Deres ref.:

SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PBL § 19 – UTLEIELEILIGHETER

1 INNLEDNING

Reguleringsplan for Hafjell bunnområde sør 1 ble vedtatt 01.06.2006, med revisjon 12.06.2006. LSL eiendom AS ønsker nå realisere bygging av leiligheter for kommersiell utleie innenfor område T1 i reguleringsplanen. Det er 12 år siden planen ble vedtatt, og en ser det er behov for å søke dispensasjon fra enkelte planbestemmelser og kart for å få til et moderne bygg som også vil harmonere med området T2 i reguleringsplanen.

2 PARTER

Tiltakshaver:

| | | |
|----------------|--|--------------------|
| LSL Eiendom AS | V/Torbjørn Lund | Org.nr 916 007 051 |
| | Kringsjåveien 228, 2618 Lillehammer | |

Ansvarlig søker:

| | | |
|--------------------|-----------------|--|
| Areal+ | | Org. Nr 883 672 992 |
| V/Andreas Lindheim | Tlf: 908 54 692 | andreas@arealpluss.no |

Eiendommer:

| | | |
|-------|----------------|--------------------|
| 13/23 | LSL Eiendom AS | Org.nr 916 007 051 |
|-------|----------------|--------------------|

Areal+ AS

Org.nr. 883 672 992

andreas@arealpluss.no

www.arealpluss.no

Føring. Fåvang
Avd. Lillehammer
Avd. Gjøvik

Postadresse:
Fåvangvegen 2, 2634 Fåvang
Storgt. 64 A, 2609 Lillehammer
Ringvegen 26, 2815 Gjøvik

Kontoradresse:
Tromsnesvegen 31
Storgt. 64 A
Ringvegen 26

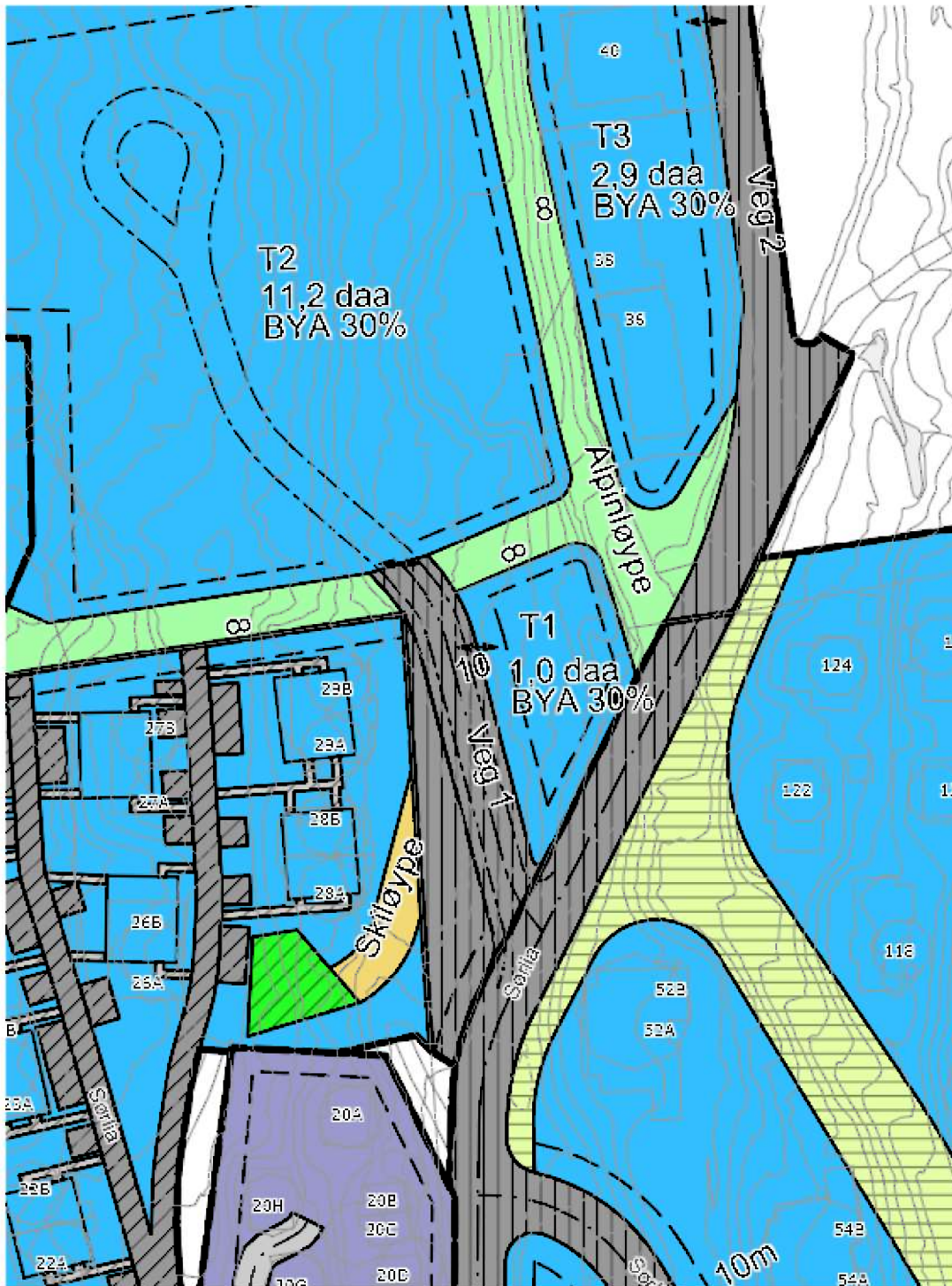
Telefon:
61 24 57 70
41 43 50 91
90 97 37 51

Bankkonto:
1594.52.80503

3 EKSISTERENDE SITUASJON

Planunderlag

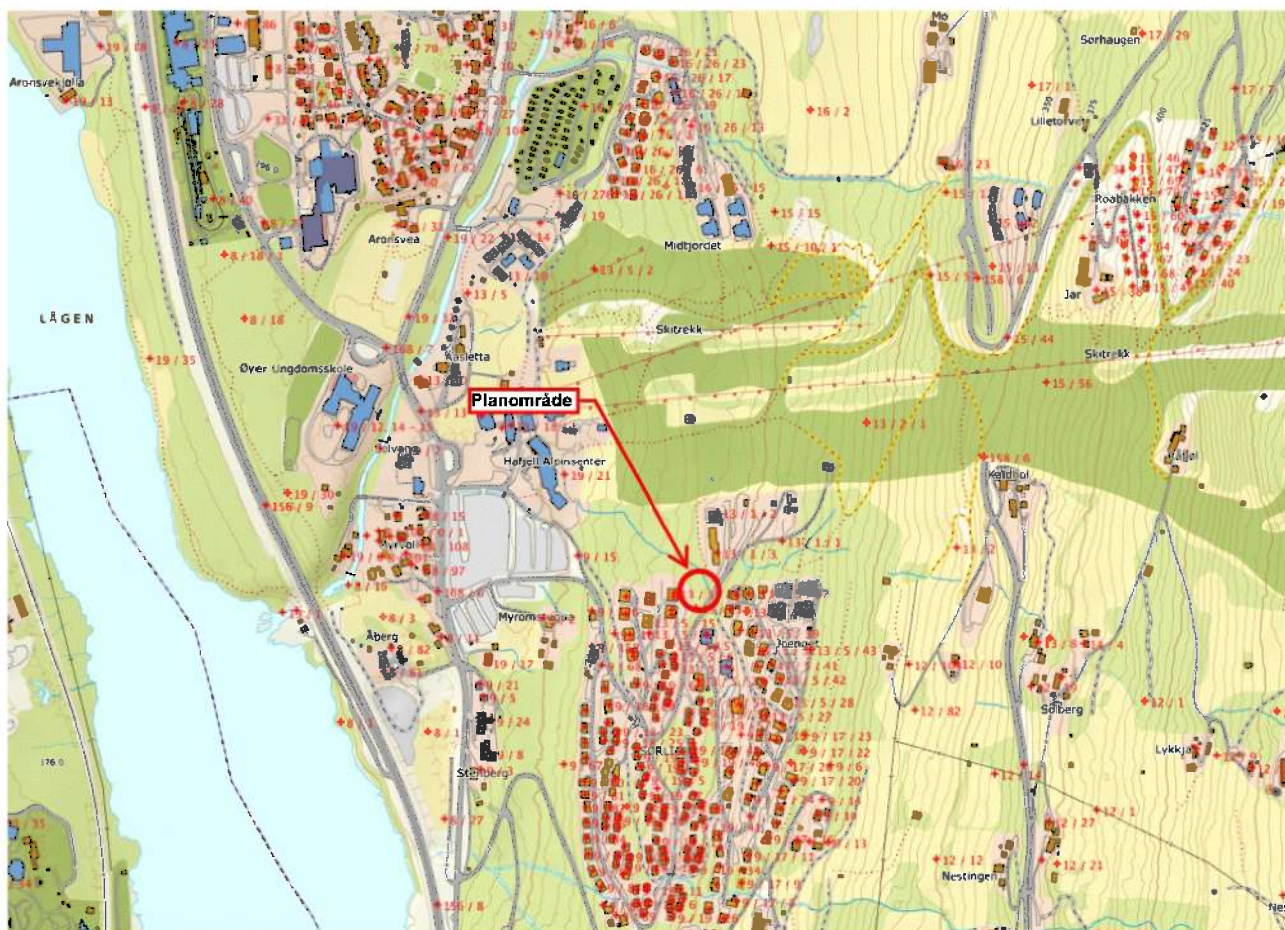
T1 er avsatt til byggeområde, med formål herberge og/eller bygninger med leiligheter for kommersiell utleie.



Figur 1 Gjeldene reguleringsplan

Plassering

Bygeområdet er lokalisert på eiendom gnr/bnr 13/23 i Øyer kommune, rett ved Hafjell alpinsenter.



Omgivelser:

Området ligger rett ved Hafjell alpinsenter, sør for Øyer sentrum. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av utleiehytter og utleieleiligheter. Innenfor bebyggelsesområdet er det i dag tett lauvskog og mye undervegetasjon.

Natur og naturrisiko

Det er gjort søk i MD naturbase, DSB risikokart og NVE Atlas, uten treff.

4 PLANGRUNNLAG OG BEGRUNNELSE FOR DISPENSASJON

Det søkes dispensasjon fra:

- Reguleringsplan for Hafjell bunnområde Sør I
 - o § 3.3
 - o § 3.4
 - o § 4.1
 - o Formål «Vei 1» i plankart

Det søkes dispensasjon for:

- § 3.3 Størrelse etc. i områdene T1, T2, T3
 - o Økt gesims og mønehøyde på felt T1 – tilsvarende T2
 - Ny gesimshøyde inntil 9 m
 - Ny mønehøyde inntil 12 m
- §3.4 Takform, materialbruk og farger
 - o Takvinkel 9-34 grader
- § 4.1 Private veier
 - o Området P på plankart vil bli brukt som kjøreveg.
- Formål «Vei 1» i plankart
 - o Veien bygges om for å tilpasses nytt bygg.
 - o Parkeringsplasser i plankart

Vurdering av dispensasjonsgrunnlaget:

Adgang til dispensasjon er hjemlet i plan og bygningslovens § 19. I PBL § 19-2 står det blant annet: *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Reguleringsplan for Hafjell bunnområde Sør I ble vedtatt 01.06.2006, med revisjon 12.06.2006. LSL Eiendom AS ønsker nå starte bygging av 12 utleieleiligheter. Prosjektet er tilpasset dagens moderne stil og marked, samt at det ønskes at området T1 skal harmonere med T2 som ligger rett mot nord. Det er derfor behov for dispensasjon slik at man kan realisere byggingen av 12 utleieleiligheter på felt T1.

§ 3.3 Størrelse etc. i områdene T1, T2, T3

Det søkes dispensasjon for økt gesims og mønehøyde. I eksisterende plan er det maksimalt tillatt gesims for området T1 5,5 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. Dette søkes nå økt til gesimshøyde 9 meter og mønehøyde 12 meter over gjennomsnittlig terreng, tilsvarende felt T2. Videre er det i byggeområde mot øst (ovenfor), Reguleringsplan for Sør lia Hafjell, tillatt maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 11 meter.

Hensynet bak bestemmelsene antas å være sol/skyggeforhold og hindre utsiktssperre for naboeiendommene. Reguleringsplanen er tilpasset arkitektur og teknisk regelverk i 2006. Arkitekturen er i stadig forandring, og nye krav til isolasjonstykkelse og ventilasjon i TEK17 gjør nye leilighetsbygg høyere, selv med samme utnyttning og leilighetsantall.

En økning av gesims og mønehøyde vil i dette tilfellet påvirke naboeiendommer i liten grad. Utsikt fra bakomliggende hytter vil bli minimalt påvirket da terrenget skrår og gulvet på bakomliggende hytter vil ligge omtrent ved mønehøyder på nytt leilighetsbygg. Jfr. tegning 404. Sol/skyggeforhold for omkringliggende hytter endres ikke nevneverdig.

Det er stort press på utleieleiligheter i Hafjell, og det vil derfor være en fordel å utnytte avsatte areal til det maksimale. Ved å øke gesims og mønehøyden vil man kunne utnytte tomten maksimalt, samtidig som påvirkningen for naboene er liten i forhold til vedtatte plan.

En økning i gesims og mønehøyde vil gjøre at felt T1 harmonerer med felt T2 og begrensingene Reguleringsplan for Sørليا. Estetisk vil man kunne bygge likere bygg på begge feltene.

§3.4 Takform, materialbruk og farger

Deler av taket vil ha flatere takvinkel enn det som er tillatt i reguleringsplanen. Det søkes derfor dispensasjon for senket takvinkel, 9-34 grader. Tillatt takvinkel i eksisterende reguleringsplan er mellom 22 og 34 grader. Hensynet bak bestemmelser om takvinkler er i hovedsak estetisk, samt for å begrense muligheten til falte tak med høyere gesims enn det som er tiltenkt. Dette harmonerer også med kommunens ønske om en mer variert og moderne arkitektur i området.

Det søkes om takvinkel fra 9 grader. Et flatere tak virker mindre dominerende i horisonten, samtidig som nedsenkingen midt på taket gir bygget et mer luftig inntrykk. Taket vil skille seg noe ut fra omkringliggende hytter, med asymmetriske takvinkler og vil fremstå som mer moderne, men samtidig er estetikken for området opprettholdt. Med flatere takvinkel vil mønehøyden bli holdt lavere, og man kan få høyere boareal under.

§ 4.1 Private veier og veier/p-plasser i plankart.

Det er lagt føringer for plassering av veier og parkering i planen. «Vei 1» er plassert tett opp mot byggeområder, med parkering mot nabogrense. «Vei 1» skal fungere som en innkjørsel til felt T2. Det søkes dispensasjon for flytting av vei og p-plasser.

Formålet med veien, adkomst til T1 og T2 opprettholdes med ny trase. Veien ønskes flyttet langs nabogrense, i området avmerket P i plankartet, se tegning 404 og 407. Parkeringsareal flyttes inn under bygget, hvor det planlegges 12 parkeringsplasser og boder. Videre legges det opp til avkjøring med parkering øst for bygget, der det er merket med avkjøringspøl i plankartet.

Ved å flytte veien mot nabogrensen vil nedre etasjer få mulighet til uteoppholdsareal. Det vil i tillegg være mulig bygge parkeringskjeller og smøreboder under bakken.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering mener vi fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene, samtidig som det ikke tilsidesetter formålet med planene i vesentlig grad.

5 NABOVARSLING OG PROSESS

Areal+ har sendt dispensasjonen på nabovarsling med 14 dagers frist. Det er kommet 4 merknader til dispensasjonssøknaden. Alle merknader er vurdert, besvart og lagt ved søknaden. Merknadene er forelagt tiltakshaver uten at det har ført til endringer i prosjektet.

Med vennlig hilsen:

(sign)

Andreas Reinem Lindheim

Arealplanlegger

Tlf: 90 85 46 92