

Arkivsaknr:	2017/330
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Bjørn Olav Jelstad

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

30.05.2017

Søknad om dispensasjon for å bygge med takvinkel på 32 grader i stede for 27 grader.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene, og hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra, anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt da mønehøyden og gesimshøyde blir vesentlig lavere enn det bestemmelsene i planen for felt R3 gir rom for.
2. Plan og eiendomsutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for å føre opp hytter med en takvinkel på 32 grader på felt R3 på Skaugvollhalvøya.
3. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det settes som vilkår at det ikke kommer protester fra naboene. Skulle det skje, må saken behandles på nytt og naboprotester vurderes.

Vedlegg

- 1 Kartutsnitt
- 2 Søker dispensasjon fra fastsatt takvinkel på 27 grader til 32 grader
- 3 kart skaugvoll
- 4 skaugvoll 2

Bakgrunn for saken:

Frode Isaksen som grunneier søker om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan Skaugvoll halvøya med plan id 201202.

Tiltaket omfatter søknad om endring av takvinkel på hytter/orbuer fra 27 grader til 32 grader på felt R3 i planen.

Reguleringsplan Skaugvoll halvøya trådte i kraft desember 2015. Planen har en fastsatt maksimal takvinkel på 27 grader. Planen har også fastsatt gesimshøyde på 4,8 m og mønehøyde på 5,6 m over innvendig ferdig gulv og en ca. gjennomsnittlig grunnmurshøyde på 0,6 m. Hytten som er planlagt har en takvinkel på 32 grader og en grunnmurshøyde på 0,4 m. Gesimshøyde kommer på 2,8 m og mønehøyden kommer på 5 m.

Lovanvendelse:

Formålet med plan- og bygningsloven (PBL) er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. 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/det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Reguleringsplan er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det er ikke en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av [§ 1-1](#). Lovens formål og [§ 3-1](#) Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale 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 om dispensasjonssøknaden.

Vurdering:

Det er i utgangspunktet uheldig at det søkes dispensasjon fra en plan som har vært til høring i 2015 og vedtatt i slutten av året. Fordelene ved å gi en dispensasjon skal være klart større enn ulempene og hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra skal ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak bestemmelsen for takvinkel på 27 grader er at hyttene skal ha en gjennomsnittlig overenstemmelse i utseende.

Det vil også forebygges for høye tak i området. Rådmannen kan ikke se at en økning fra 27 grader til 32 grader vil medføre stor forskjell i forhold til de andre etablerte hytter i planområdet. Dessuten vil hytten bli lavere enn tillatt byggehøyde som vil være en fordel med hensyn silhuett mot terrenget og utseende forøvrig.

Planen har en fastsatt maksimal takvinkel på 27 grader.

Det ble i møte 02.06.2016 gitt dispensasjon for samme type søknad i samme felt uten merknader fra Fylkesmannen og andre høringsinstanser. Rådmannen mener derfor det ikke er nødvendig å sende denne saken på høring.

Høringsfrist for nabovarsler er ikke utløpt. Dersom det kommer protester fra naboer, legges saken fram for Plan og eiendomsutvalget for avgjørelse.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene og hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det anbefales å gi dispensasjon for å bygge hytter/rorbuer med en takvinkel på 32 grader. Med mønehøyder på 5 meter og gesimshøyder på 2,8 meter vil høyden på hyttene bli lavere enn med tillatte byggehøyder som reguleringsplanen viser til og kunne vært omsøkt på.