



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Ivar Hokling
Nesvegen 155
7632 Åsenfjord

Deres ref:

Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: TONTYH 2016/405

Eiendom: 223/64//

Dato: 19.01.2016

Saksnr: 45/16

Avslag - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - 1719/223/64 - Ivar Hokling
Vi viser til Deres søknad om dispensasjon mottatt her den 18.01.2016.

Tiltaket:

Det søkes om dispensasjon for å oppføre bolig med pulttak, takvinkel 10 – 13 grader.

Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Vollamarka boligområde, 2. etappe. Planident. L1999005.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 4.1.5 for å oppføre bolig med pulttak med takvinkel 10 til 13 grader. I reguleringsplanens punkt 4.1.5 er det fastsatt at «*alle bygg skal oppføres med skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader*».

Grunnforhold:

Ingen merknader.

Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med pbl § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

Andre myndigheter:

Saken blir ikke sendt på høring til andre myndigheter.

Dispensasjonssøknad:

Fordeler: «Dette for å kunne få større romfølelse, utnytte areal, redusere byggekostnad, forenkle byggt teknisk, et lavere bygg som ligger bedre i terrenget, få et bedre energieffektivt bygg og ikke minst, få et mere tiltalende og moderne preg på bygget».

Ulemper: «Ingen».

Vurdering av dispensasjon:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 første ledd, har kommunen ”*adgang til å gi varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov*”.

Utgangspunktet er således at kommunen kan gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at ”*hensyn bak*

bestemmelsen det dispenseres fra (...) [ikke] blir vesentlig tilsidesatt” og videre at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er ”*klart større enn ulempene*” jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Vilåårene er kumulative og begge må derfor være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2(2) tilsier i utgangspunktet at terskelen for dispensasjon skal være høy. Dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242-243, hvor det uttales at det ikke skal være noen kurant sak å fravike gjeldende plan. Det vises til at planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og at disse omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, slik at dispensasjoner som hovedregel bør unngås.

Pbl. § 19-2 viderefører dispensasjonsadgangen som tidligere var hjemlet i plan- og bygningsloven av 1985, dennes § 7. Dagens ordlyd ble vedtatt med sikte på en innstramming av dispensasjonsadgangen og det tidligere kravet om alminnelig interesseovervekt er i dag erstattet med et krav om en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Som følge av dette vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon nr hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

På den annen side understrekes det imidlertid videre i forarbeidene at man ved anvendelsen av litt eldre planer må se hen til en hensiktsmessig samfunnsutvikling. Reelle hensyn tilsier også at man tolker disse planene med et visst skjønn, av hensyn til den samfunnsmessige utviklingen av boligbygging.

Det første spørsmålet blir om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen.

Hensynet bak bestemmelsen om takutforming er av hensynet til estetikk innenfor planområdet. Slike bestemmelser sørger for et helhetlig inntrykk av et boligfelt, og man unngår at det blir for store avvik mellom boliger innenfor samme reguleringsplan. Dette er estetiske utforminger som kommunen er pålagt til å vurdere under en konkret skjønsmessig vurdering jfr. pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter jfr. også formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 femte ledd.

Tiltaket ønskes plassert innenfor et boligområde hvor alle boligene er oppført med saltak. Tiltaket er tydelig ikke i tråd med reguleringsplanens intensjoner, og rent estetisk taler dette dermed i retning av at dispensasjon vil medføre at hensyn bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt. Dette samsvarer også med ovennevnte forarbeidsuttalelser, der det understrekes at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende planer.

I forarbeidene (Ot.prp. nr. 32 2007-2008 s.242) står det imidlertid at regelen om dispensasjon ikke må tolkes så strengt at den f.eks. hindrer dispensasjon fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av gjenstående eiendommer.

Gjeldende reguleringsplan for området ble stadfestet i 1999. Planen er 19 år gammel, og ved tolkning av dets bestemmelser, synes det derfor naturlig å ta hensyn til den samfunnsmessige utvikling som har skjedd på boligbyggingens område. I dag bygges det flere og flere boliger med pulttak. Samtidig må en se hen til intensjonene bak reguleringsplanen, der hensikten med bestemmelsen synes å være begrunnet i estetikk, da også grunnet i ønske om å bevare et helhetlig inntrykk av boligene innenfor gjeldende reguleringsplan.

Ut fra kommunens vurdering vil tiltaket medføre et nokså tydelig markert avvik fra den estetiske utformingen i nabolaget. På den måten vil oppføring av hus med pulttak også bryte med den helhetlige utformingen av boligområdet. Av hensyn til intensjonene med plan og med hjemmel i pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter, jfr. også formålsbestemmelsen i §1-1 femte ledd om estetisk utforming av omgivelsene, trekker nevnte forhold sterkt i retning av at omsøkte tiltak vil medføre at hensikten bak reguleringsplanen vil bli «*vesentlig tilsidesatt*».

Om kommunen gir dispensasjon i denne sammenheng vil dette være med på å danne en ny regel som ikke finns i gjeldende reguleringsplan. Dette vil dermed også være med på å tilsidesette intensjonene kommunestyret har lagt i gjeldende reguleringsplan.

Hensynet til kommunestyret, offentlighet samt forutberegnelighet taler også i retning av at det her ikke foreligger grunnlag for dispensasjon, da dette vil kunne medføre at hensyn bak gjeldende reguleringsplan vil bli «*vesentlig tilsidesatt*». Etter kommunens vurdering bør det foretas en reguleringsendring dersom det er ønskelig med pulttak i planområdet.

Etter en konkret helhetsvurdering har kommunen kommet frem til at dispensasjon vil medføre at hensyn bak gjeldende reguleringsplan vil bli «*vesentlig tilsidesatt*».

Kommunen ser det ikke nødvendig å vurdere dispensasjonssøknaden opp mot lovverkets siste vilkår om at fordelene må være klart større enn ulempene. Dette begrunnet i at vilkårene for dispensasjon er kumulative, dvs. at begge vilkår må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Med hjemmel i gjeldende reguleringsplan «Vollamarka boligområde, 2. etappe» planident. L1999005 avslås søknaden om dispensasjon fra plan og oppføring av bolighus med pulttak.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 gis det ikke dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan til oppføring av bolighus med pulttak. Begrunnelse og vurdering er gitt ovenfor.

Merknader/orientering:

Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 29

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. Plan- og bygningslovens § 33-1

Med hilsen

Tone Tyholt
Jurist, byggesak