



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	96/14	24/6-14

Sign.	Eksp. til:
-------	------------

### Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Trollhaugan hyttefelt og kommuneplanens arealdel for oppføring av hytte med pulttak og høyere gesims.

#### Vedlegg

- 1 Tegninger
- 2 Kart
- 3 Søknad Saltdal kommune
- 4 Brev dispensasjon juni 2014
- 5 Vedrørende takvinkel, sak 2014/448.
- 6 Svar vedrørende takvinkel

#### Sakens bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for byggebestemmelsene for oppføring av fritidsbebyggelse på Trollhaugan hyttefelt:

#### Det søkes om følgende dispensasjoner:

1. Oppføring av pulttak på deler av bygningen. Tillatt med saltak.
2. Gesimshøyde til 5,30 m. Tillatt gesims 4,10 m.
3. Takvinkel 15 grader. Tillatt takvinkel 20-30 grader.

#### Søkers opplysninger

1. Hytten er utformet med saltak 87 %, 13% pulttak. Etter søkers syn mener han at søknaden er innenfor kommuneplanens bestemmelser.
2. Ønsker ekstra soveplass i loftsetg. med en hems som ikke skal følge hele hyttas lengde.
3. Hyttas lengderetning er tilpasset tomten og følger kurven i landskapet. En tradisjonell utforming med hems ville vært mer dominerende og ikke så godt tilpasset til landskapet rundt hytta. Det er både mitt og arkitektens ønske å holde høyden nede, først og fremst av estetiske hensyn. Det er en sammenheng mellom den valgte stil for hytta og valg av takvinkel. unngå et høyere møne fordi hytten er veldig smal (4 m) og vi mener at den

ikke vil bli harmonisk med et høyere og spissere tak. Det vil dessuten gjøre at mønet på saltaket bli høyere enn gesimsen (på den delen som har pulttak), det vil se rart ut.

4. Tomteforholdene er vanskelige det er store myrområder og vannet legges seg i furer. Det er store høydeforskjeller som medfører høge piler. I praksis gir tomten bare anledning til å bygge en smal hytte plassert med lengeretning øst/vest.

### **Vurdering**

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering, må også fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

### **Når kan dispensasjon gis?**

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Fordelene skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta. Kommunen skal utøve et skjønn og avgjøre hvorvidt dispensasjon skal gis. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

### **Utdyping**

Som angitt i paragrafkommentarene i ny lov vil vurderingen av omsøkte tiltak i forhold til lovens kriterier være rettanvendelse. Det gjelder:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Hvis vurderingen etter første og andre strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen kun har rettslig adgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

### **Kommuneplanens bestemmelser**

Kommuneplanens bestemmelser (*vedtatt Saltdal kommunestyre 25.6.2009, sak 26/09*):

- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader
- Maksimal gesimshøyde er 4.10 m, maksimal mønehøyde er 5.80 m.
- Bestemmelsene går foran andre bestemmelser i regulert og uregulert strøk (LNF-områder).

Bestemmelsene til Trollhaugan utgår som følge av de reviderte planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

### **1. Om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt**

I kommuneplanen er det særskilt bestemt at alle hytter skal ha saltak, med maksimal gesimshøyde og fastsatt takvinkel. Disse bestemmelsene søkes det nå dispensasjon fra.

### Byggeskikk på fjellet i Saltdal

Tiltakshaver søker om både dispensasjon fra takvinkel, gesims og taktype. Tradisjonell byggeskikk i Saltdal har vært saltak. De politiske arealbruksprinsippenes til kommuneplanens arealdel som ble vedtatt av Saltdal kommunestyre 12.12.2007 var at saltak skulle opprettholdes. Når det gjelder møne og gesims ble disse endret på ved rullering av planen. Administrasjonen mener at en debatt om byggeskikk bør skje i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel hvor en kan vurdere flere typer bebyggelse og ikke som enkeltsaker ved dispensasjon. Arealplanen er forholdsvis ny (*ikke vurdert rullert ved vurdering av planstrategier av kommunestyret, 2011*). Administrasjonen legger vekt på at bestemmelsene i kommuneplanen er et absolutt krav jf. «skal være saltak».

Administrasjonen vil ikke gi seg inn på å vurdere det estetiske uttrykket på et saltak kombinert med pulttak. Administrasjonen konkluderer med at tiltaket er i strid med bestemmelsen i arealplanen som har en fastsatt regel at tak på hytter skal være saltak, med fastsatte takvinkler og gesimshøyder. Ut fra dette ståstedet fraviker søknaden intensjonene til stedegen byggeskikk og hensynet bestemmelsen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Ut fra dette ståstedet bør tiltakshavers søknad avslås.

### Gesims

Økt gesimshøyde sammenfaller med pulttaket. Gesims er punktet yttervegg treffer takflate. Denne blir 1,20 m høyere enn tillat høyde i arealplanen. Administrasjonen legger vekt på at bestemmelsene i kommuneplanen er et absolutt krav jf. Maksimal gesims 4,10.

Ut fra dette ståstedet bør tiltakshavers søknad avslås.

### Takvinkel

Pulttaket og øvrig tak vil ha takvinkel på 15 grader. Administrasjonen legger vekt på at bestemmelsene i kommuneplanen er et absolutt krav jf. Maksimal 20-20 grader.

Ut fra dette ståstedet bør tiltakshavers søknad avslås.

### Byggetomtens egnethet

Tiltakshaver redegjør grundig for hvorfor det skal bygges med pulttak. En av årsakene er at tiltakshaver vil ha ekstra soveplass og da er det best egnet med pulttak. Det vises i søknaden at det er foreslått et godt kompromiss mellom kommuneplanens bestemmelser og hemsdelen med pulttak. Administrasjonen er enig at bygningens størrelse og omfang passer godt til byggetomten.

## **2. Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering**

Fordelene ved å gi dispensasjon vil være at tiltakshaver får overnattingskapasitet i hems. Ulempene er at dette representerer en ny byggeskikk i forhold til hva som har vært vanlig praksis. På byggetomten vil nok løsningen være godt egnet, men dette vil gi signaler om at andre byggeskikker er akseptable i Saltdal kommune.

### **Rådmannens innstilling**

I medhold av Plan- og bygningslova § 19-2 innvilges ikke dispensasjon for oppføring av fritidsbebyggelse med takvinkel 15 grader, pulttak og gesims på 5,30 i Trollhaugan hyttefelt.



Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon kan derfor ikke innvilges.

**BJØRN ANDOR DRAGE**Løvetannveien 7A  
8004 BODØ

Mobil +47 930 22 758

Kontor +47 7552 7837

[bad@euridice.no](mailto:bad@euridice.no)[badrage@gmail.com](mailto:badrage@gmail.com)

17. juni 2014

**Søknad om dispensasjon - hytte på Trollhaugan**

Jeg søker med dette dispensasjon fra byggeforskriftene for Saltdal kommune (fritidsboliger). Vedlagt er tegninger for hytten på Trollhaugan (siv.arkitekt Even Aursand) samt tegninger og data for to hyttemodeller fra Saltdalshytta (for sammenligning).

I utgangspunktet ville jeg ha en hytte som hadde pulttak over det hele. De første tegningene ble så revidert etter et møte som jeg og arkitekten hadde med plankontoret i Saltdal. Vi ble orientert om byggeforskriftene som gjelder for kommunen, og tegningene ble endret slik at de forhåpentligvis skulle være innenfor regelverket. Vi er kjent med kravene i Arealplan, punkt 11.1. I forhold til kravene vil min hytte være slik:

- hovedhytte har BRA 62,5 m<sup>2</sup>
- utebod har BRA 11,5 m<sup>2</sup>
- utebod plasseres nøyaktig 4 meter fra hovedhytten
- det er ikke tenkt at det skal bygges veranda i tillegg til den lille overbygde på 6 m<sup>2</sup>
- tomten er relativt flat og smal
- maks mønehøyde er 4,05 m
- maks gesimshøyde 5,3 \*)
- hytten har saltak på 8 av takets 9 deler, det er kun pulttak over hems (ca 87 % saltak, 13 % pulttak)
- takteking vil være med Rukki Classic grått ståltak, tilpasset det utvendige furupanel som skal stå ubehandlet (grått)

Jeg mener at tegningene er innenfor de kravene som settes.

Et viktig punkt i arealplanen kravet om at hytten skal ha saltak, ikke pulttak. Etter mitt syn har hytten nå fått en utforming hvor det i hovedsak er saltak (8/9-deler, ca 87 % er saltak). En liten del av taket har fått pulttak (ca 13 %). Her skal det plasseres en liten hems. Jeg ønsker ikke å ha full høyde langs hele hyttas lengde, jeg ønsker en minimal hems som gir meg ekstra soveplass uten at det totale arealet øker. Og det er enda viktigere for meg at den høyden som en hems krever ikke følger hele hyttas lengde.

Jeg mener at den løsningen som er foreslått er et godt kompromiss, hytten har i hovedsak et saltak, mens den lille hemsdelen har pulttak. Jeg oppnår en god utnyttelse av arealet samtidig som jeg klarer å holde høyden lav for størsteparten av hytten (maks 4,05 m mønehøyde for 8/9-deler av taket). \*) I fasaden er det tilsammen ca. 3 m med gesims som overstiger maksimal gesimshøyde (4,10). Denne gesimshøyden blir 5,3 m og tilsvarer eksempelvis mønehøyden for nabohytten. Dette er 0,5 m under arealplanens krav til maks høyde.

Utformingen av hemsdelen er en viktig del av hyttas karakter. Det går en linje fra inngangen og gjennom gang og spiseplass, her er det åpne flater og overlys i akse sør/nord. Dette skaper linjer og spenst - og er med på å skape identitet og særpreg til hytta. Hyttas lengderetning er tilpasset tomten og kommenterer kurven i landskapet. En tradisjonell utforming med hems ville vært mer dominerende og sannsynligvis ikke så godt tilpasset til landskapet rundt hytta. Jeg kan løfte

saltaket slik at jeg får plass til en hems, men da vil det bli en større del av hytten som får denne høyden og det vil gi et mer massivt helhetsinntrykk. Hytten er smal og slank, der er derfor en viss grense for hvor høyt saltaket kan være. Alternativet måtte så være å bygge med en bredere grunnflate, men dette er ikke helt enkelt på grunn av tomteforholdene. Jeg har f.eks. ikke mulighet til å bygge med en bredde på 8,7 m - slik som de nye modellene fra Saltdalshytta gjør.

Tomteforholdene er vanskelige, det har bl.a. vist seg å være mye fuktighet fra myrområder - vannet legger seg i dype furer på flere kanter. Det er også høydeforskjeller som ville betydd store utfordringer mht lengden på pilarene.

I praksis gir tomten bare anledning til en smalere hytte plassert med lengderetning øst/vest. Dermed er det vanskelig å bygge en hytte med høyt saltak fordi bredden er begrenset. Vi har laget et kompromiss, men det betyr altså bruk av pulttak akkurat på midten av hytta. Vi har brukt mye tid på å planlegge en utforming som er tilpasset terrenget både for sommer og vinter. Etter arkitektens mening er dette den optimale formen gitt tomtens utforming og terrengets bølger.

Andre alternativer vil gi nye utfordringer; - det vil bli store høydeforskjeller på pilarene, en tradisjonell firekantet hytte med hems vil sannsynligvis gi inntrykk av å være en enda høyere hytte fordi tomten ikke favoriserer mer kvadratiske hytter.

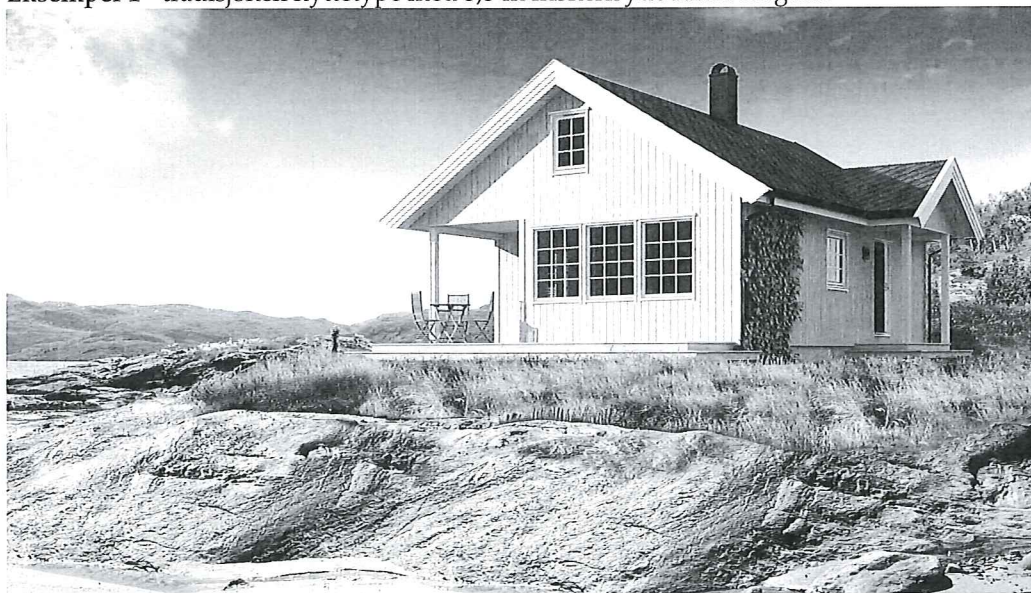
Jeg legger ved to eksempler fra katalogen til Saltdalshytta.

Det første eksempelet er en modell som ligner en av nabohyttene - en Rustikk Smart 142. Tekniske data for disse to hyttene ligger under bildene.

Med det første eksempelet får man full mønehøyde (5,3 m) i hele hyttas lengde (9,9 m). Min hytte vil ha full mønehøyde i bare 3 m.

Det andre eksempelet er hentet fra den nye serien til Saltdalshytta - Aurora Nova. Dette er en serie med nye hytter som utelukkende har pulttak. Pulttak er moderne og tidsriktig, jeg mener at Saltdalshytta med dette har skapt en svært attraktiv modell som fornyer den tradisjonelle hyttetypen - jeg håper at det etterhvert blir lov å sette opp slike Saltdalshytter også i Saltdal.

#### Eksempel 1 - tradisjonell hyttetype med 5,3 m mønehøyde i hele lengden



BRA:	55,7 m <sup>2</sup>
BTA:	64,9 m <sup>2</sup>
Hems:	28,2 m <sup>2</sup>
Lengde:	9,9 m
Bredde:	6,9 m
Mønehøyde:	5,3 m
Altan areal:	20,5 m <sup>2</sup>
Antall soverom:	2

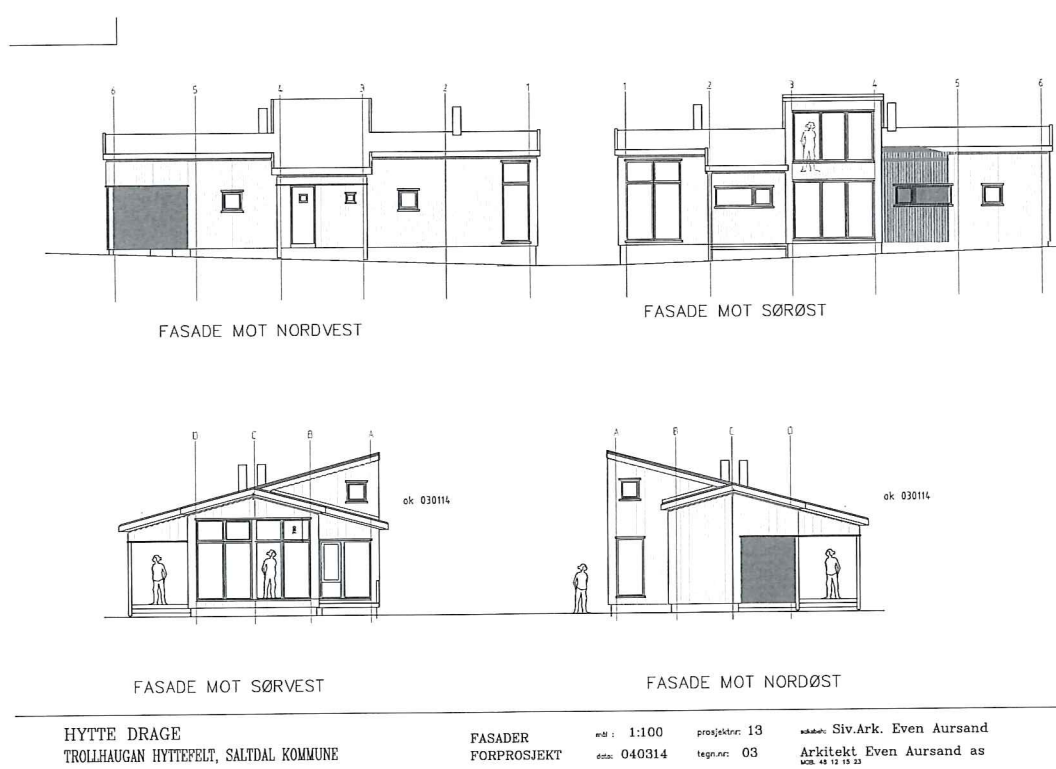


## Eksempel 2 - ny hyttetype fra Saltdalshytta med pulttak



BRA:	58,3 m <sup>2</sup>
BTA:	68,9 m <sup>2</sup>
Lengde:	10,5 m
Bredde:	8,7 m
BYA:	80,9 m <sup>2</sup>
Grunnflate:	66,2 m <sup>2</sup>
Antall soverom:	2

## Eksempel 3 - mine hyttegninger, fasade



Hei

Dersom vi får komplett søknad i morgen vil vi kunne behandle søknaden. Viktigste i søknaden er begrunnelse for å dispensere fra gesimskravet i søknaden. Dette er en bestemmelse som er politisk satt som følge av at hyttene skal kun ha saltak. Fordeler og ulemper bør også nevnes dersom dere har fordeler av tiltaket. Dersom vi ikke får søknad innen morgendagen vil neste behandling være i Saltdal formannskap til høsten.

Hilsen

Frode Tjønn

Saltdal kommune



**Fra:** Bjørn Andor Drage [mailto:badrage@gmail.com]

**Sendt:** 18. juni 2014 13:53

**Til:** Frode Tjønn

**Emne:** Re: Søknad om dispensasjon

Hei Frode!

Beklager sent svar.

Det er både mitt og arkitektens ønske å holde høyden nede, først og fremst av estetiske hensyn.

Det er en sammenheng mellom den valgte stil for hytta og valg av takvinkel.

Hytta plasseres langs en liten og smal morenerygg.

Vi vil unngå et høyere møne fordi hytten er veldig smal (4 m)

og vi mener at den ikke vil bli harmonisk med et høyere og spissere tak.

Det vil dessuten gjøre at mønet på saltaket bli høyere enn gesimsen (på den delen som har pulttak), det vil se rart ut.

Vi har kompensert dette med å bruke et taktekke som kan klare en mindre takvinkel - både tretak og torvtak krever jo en større takvinkel for å fungere. Vi har valgt et tekke som heter Rukki Classic støltak, det vil være i grønn matt farge (som det grønne furupanelet). Vi håper at taket vil være forholdsvis anonymt i landskapet både sommer og vinter.

Rukki panelet er sø og si vedlikeholdsfritt med en garanti på 30 år og en garanti på 20 år på utseende.

Støltaket slipper dessuten snøen lett og vil sannsynligvis gjøre det enklere i forhold til snømengde på taket.

Vi satser på å bruke materialer som gjør hytten vedlikeholdsfri.

Umalt støende furupanel ute (skal bli grønt), malte vinduer og dører med grønt aluminiumsbeslag (Norgesvindu) og

Rukki støltak.

Jeg håper dette er en god forklaring.

hilsen BjA



**Søknad sendes:**  
**Saltedal kommune, Plan og utvikling**  
Rådhuset, Rognan

Tiltakshaver		
<b>Navn :</b>	<b>Telefon (dagtid)</b>	<b>Mobiltelefon</b>
Bjørn Andor Drage	930 22 758	
<b>E-postadresse:</b>	<a href="mailto:badrage@gmail.com">badrage@gmail.com</a>	
<b>Adresse:</b>	<b>Postnr.</b>	<b>Poststed</b>
Løvetannveien 7a,	8004	Bodø

## SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon for følgende eiendom				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Eiendommens adresse:
72	4			Ljøsenhammeren, 8250 Rognan

Det søkes med dette om dispensasjon fra:

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens bestemmelser
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan
<input type="checkbox"/>	Plan- og bygningsloven
<input type="checkbox"/>	Teknisk forskrift
<input type="checkbox"/>	Vegloven
<input type="checkbox"/>	Annet:

Det søkes om dispensasjonen fra følgende bestemmelse/forskrift, for å bygge:

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser: LNF-område  
Dispensasjon fra krav om høyde på gesims. Dispensasjon fra krav om bruk av salttak.

Dagens bruk av området evt. viktig historikk m.m. (miljøfriluftsliv, natur, landbruk, helse, sikkerhet, tilgjengelighet).

Hyttefelt

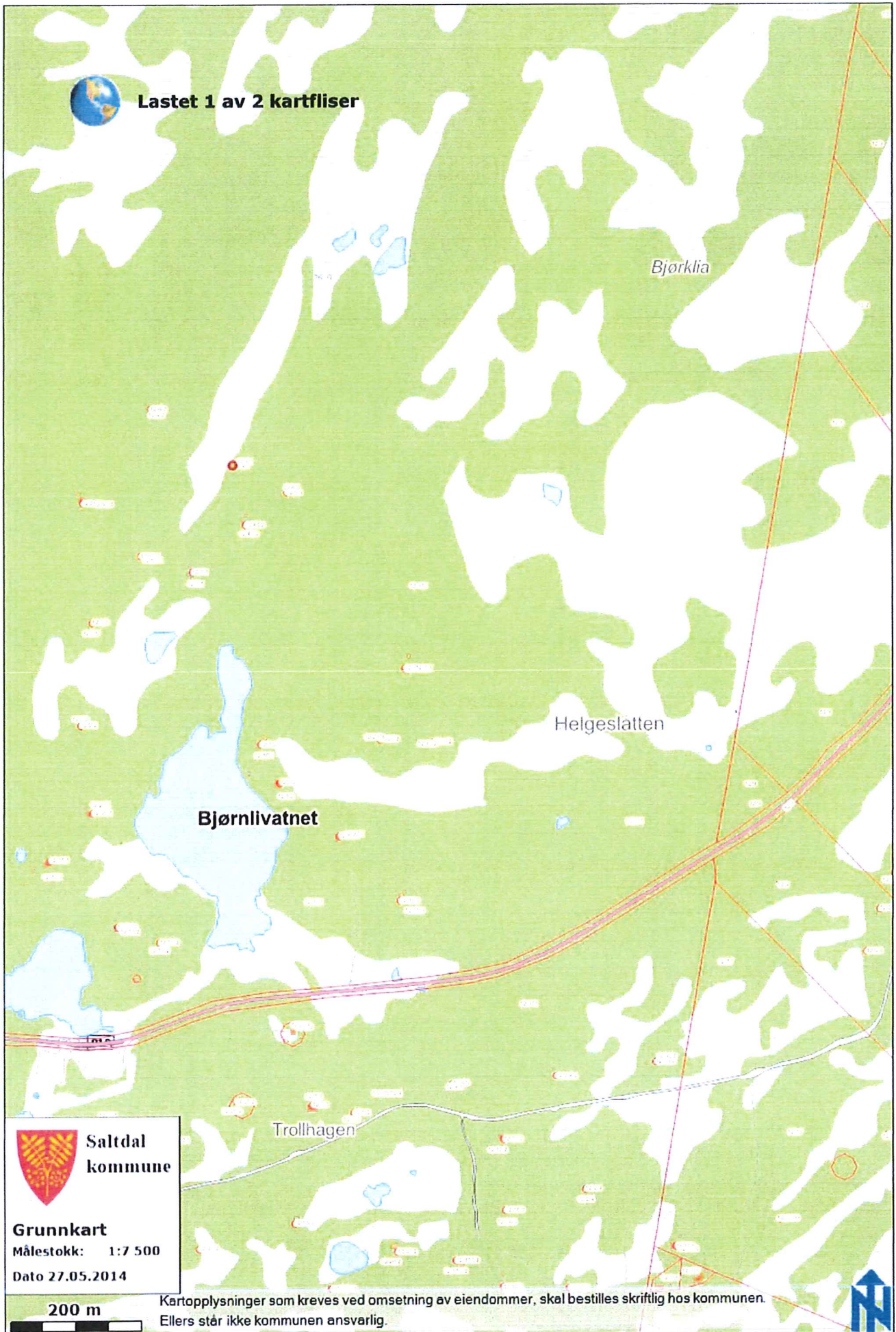
Begrunnelse for å søke dispensasjon er (angi evt. fordeler/ulempes dispensasjonen medfører):

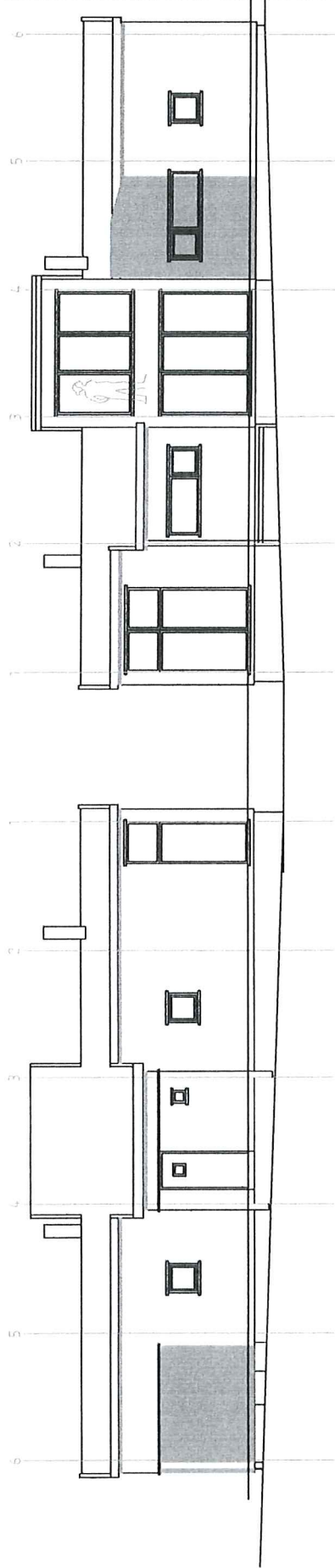
Se vedlegg

Tiltakshavers underskrift	
<b>Sted og dato</b> Bodø 17.juni 2014	<b>Underskrift</b>

Vedlagt følger:	
Gjenpart av nabovarsel	

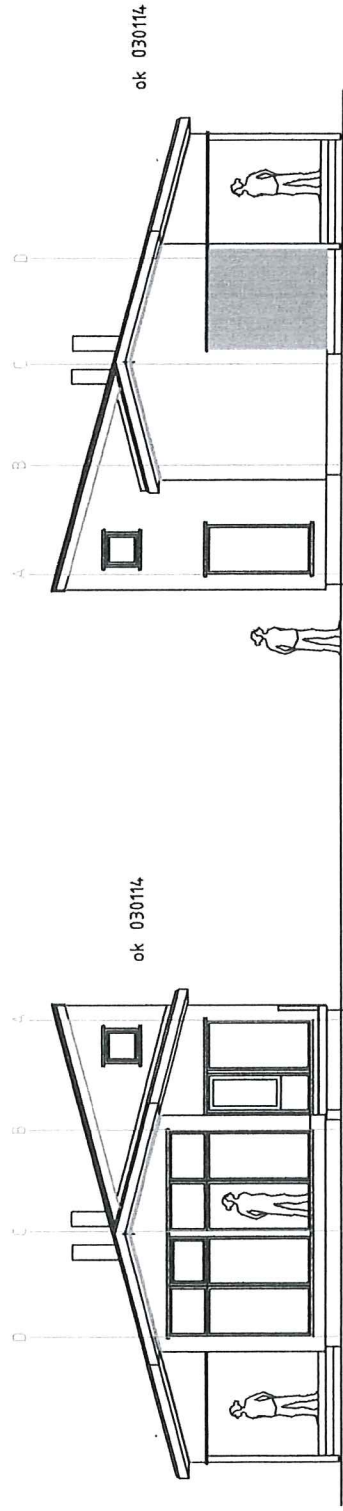






FASADE MOT SØRØST

FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST

FASADE MOT NORDØST

*VEDLEGG: E-1.*

HYTTE DRAGE  
TROLLHAUGAN HYTTEFELT, SALTAL KOMMUNE

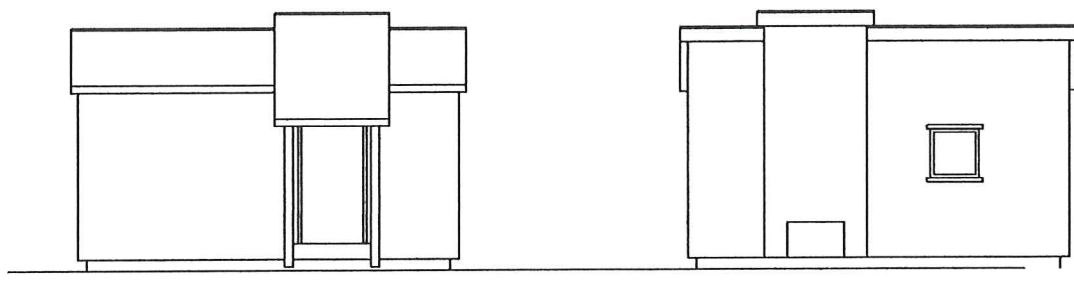
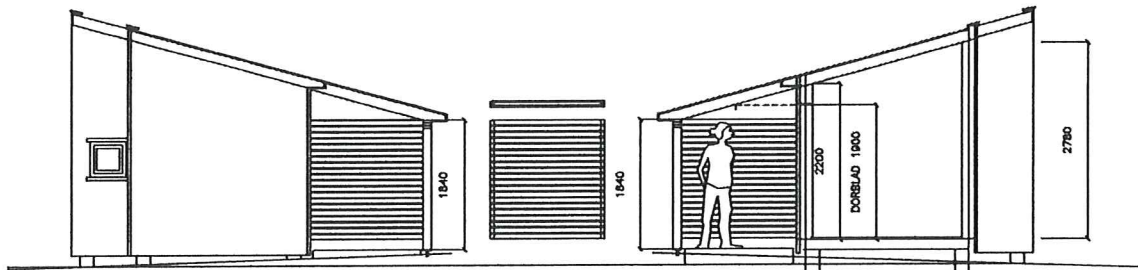
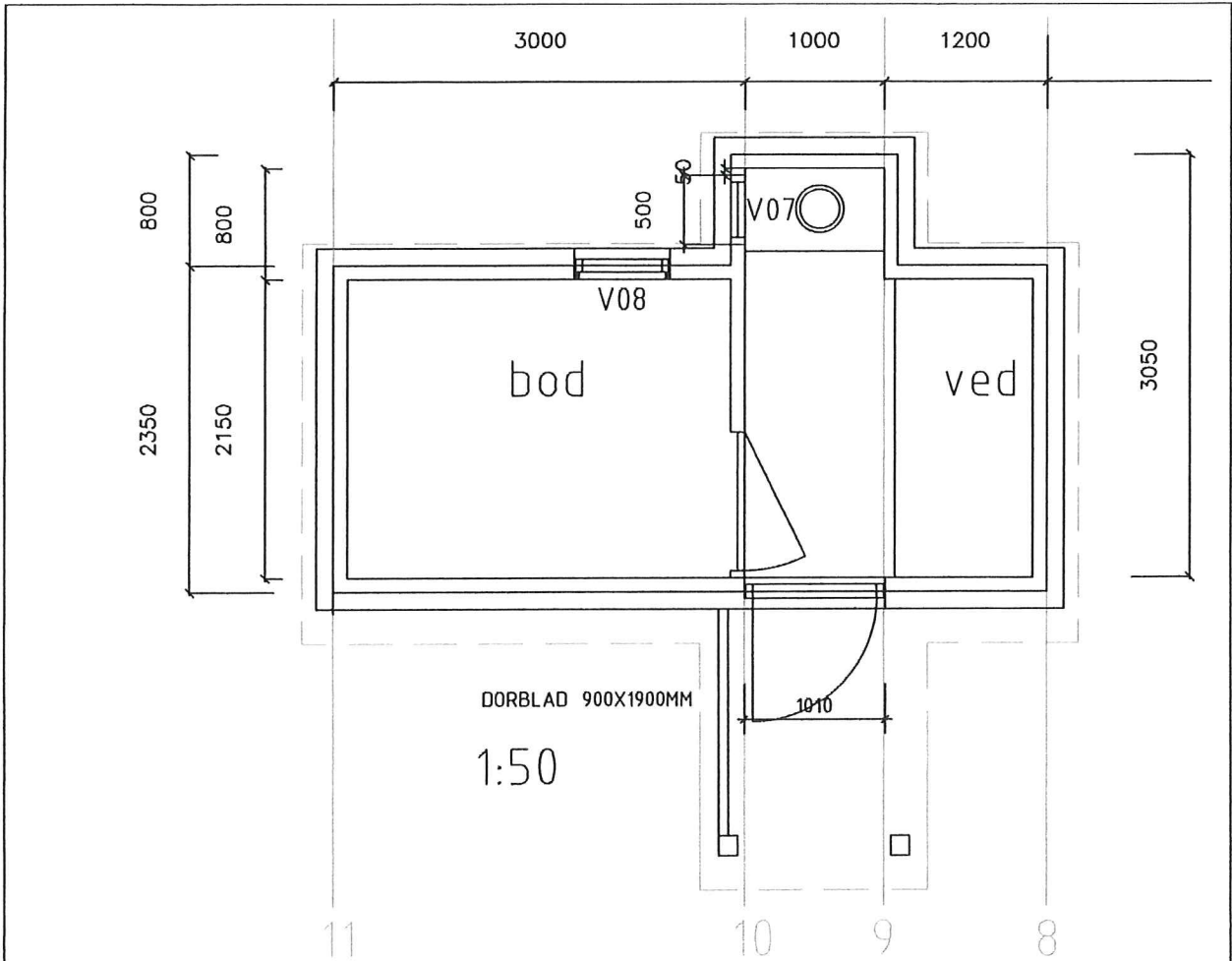
FASADER  
ARBEIDSTEGNING

mål : 1:100  
dato: 200214

prosjektnr: 13  
tegn.nr: 03

edebek: Siv.Ark. Even Aursand  
Arkitekt Even Aursand as  
MOB. 48 12 15 23





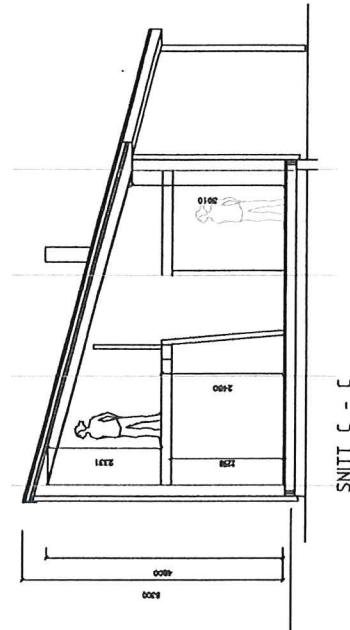
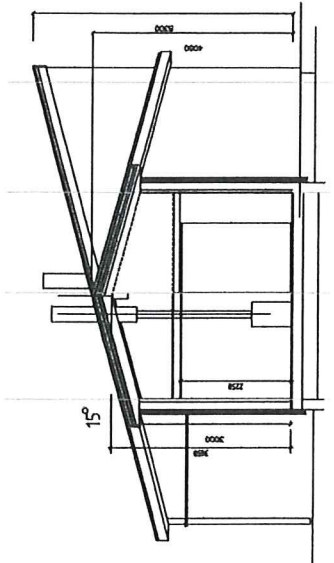
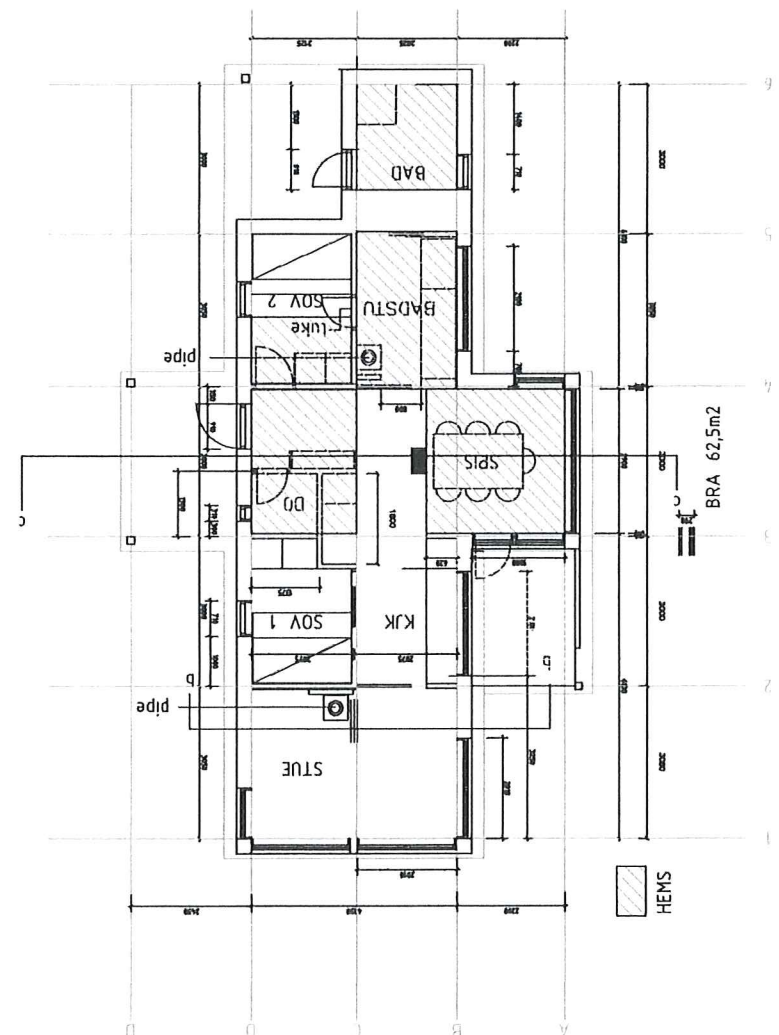
BOD TIL HYTTE DRAGE *VEDLEGG: E-2*  
 TROLLHAUGAN HYTTEFELT, SALTDAL KOMMUNE

SNITT  
 FASADER  
 FORPROSJEKT

mål : 1:100      prosjektnr: 13  
 dato: 040314      tegn.nr: 05

saksbeh: Siv.Ark. Even Aursand  
 Arkitekt Even Aursand as  
 MOB. 48 12 15 23





VEDLEGG: E-3

HYTTE DRAGE  
TROLLHAUGAN HYTTEFELT, SALTDAL KOMMUNE

PLAN OG SNITT  
FORPROSJEKT

skala: 1:100  
det: 040314

prosjektnr: 13  
tegn.nr: 02

utarbeid: Siv.Ark. Even Aursand  
Arkitekt Even Aursand as  
MOB. 46 12 15 23

