



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for Tekniske områder

Styringsdokument

Rammer og retningslinjer for bruk av skjønn under byggesaksbehandlingen

Kontrollutvalget behandlet den 25/9 oppfølging av forvaltningsrevisjon om byggesak, og fattet følgende vedtak:

Kommunens tilbakemelding om iverksettelse av tiltak på bakgrunn av forvaltningsrevisjonsrapporten «Saksbehandling av byggesaker i Røros kommune», tas til orientering. Utvalget følger opp saken til alle tiltak beskrevet i kommunestyrets vedtak er iverksatt.

Kontrollutvalget ber om å få oversendt styringsdokument som omhandler rammer og retningslinjer for bruk av skjønn under byggesaksbehandlingen. Kontrollutvalget ber om en kommentar til oversendelsesforslaget som følger vedtaket fattet i kommunestyret.

Lovbestemmelser uten skjønn:

Plan- og bygningsloven har en rekke regler der det ikke kan anvendes skjønn. Kommunen kan ikke gi tillatelse i strid med lover og underliggende regelverk. Manglende muligheter for skjønn medfører at kravene i lovverket må forstås og benyttes i samsvar med departements føringer.

Utøvelse av skjønn i Røros kommune:

For kjerneområdet for verdensarven vil Byantikvares faglige vurderinger har meget stor vekt i byggesaken. Det er her etablert rutiner for å innhente Byantikvares uttalelser i byggesaker som berører vernede områder.

I saker utenfor kjerneområdet utøves ikke skjønn i kurante saker, dvs saker som er innenfor bestemmelser i plan og bygningslov og reguleringsplan. Her er det etablert mottakskontroll som sikrer at tiltaket er innenfor politisk vedtatte rammer og at nødvendig dokumentasjon for å behandle saken er på plass. I saker hvor nødvendig dokumentasjon ikke er på plass, opplyses søker om dette i form av et mangelbrev.

Dispensasjon

Kommunene har fått hjemmel for å kunne dispensere fordi en har innsett at det er «umulig» å lage bestemmelser som alltid gir gode løsninger og likebehandling. En bestemmelse er et verktøy som ikke kan eller skal brukes på alle tenkelige situasjoner, og det er derfor behov for en «sikkerhetsventil». Saker utenfor kjerneområdet som avviker fra bestemmelser i planverk kan fordre bruk av skjønn. Årsaken til at det i slike saker må utøves skjønn er oftest dårlig/ uklare eller utdatert planverk. Det er da to muligheter Det er enten å dispensere fra bestemmelser ved å bruke skjønn eller å endre planverket.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

Postadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

*Pulsen
i fjellet*



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for Tekniske områder

Rådmannen har et klart ønske om å ha et godt og oppdatert planverk fremfor en utstrakt dispensasjonsbruk. Dette er også i tråd med fylkesmannens føringer. Gebyrregulativet er derfor endret for å motivere tiltakshavere til å endre plan, fremfor å dispensere.

Dispensasjonspraksis:

Kommunen har et skjønn til selv å avgjøre hva som skal til for å dispensere fra egne planer.

Et hovedhensyn bak plan og bygningsloven er at de nasjonale reglene og de kommunale planene skal være førende for utviklingen av samfunnet. For at reglene og planene skal kunne oppfylle denne funksjonen, må byggingen i all hovedsak skje i tråd med dem. En dispensasjon innebærer et brudd med den utviklingen planene eller reglene skal sikre. Dispensasjonsvedtak må derfor forbeholdes unntakstilfellene. Dette forutsetter at kommunen ikke godkjenner så mange dispensasjoner at regelen eller planens utgangspunkt blir uthulet.

Fylkesmannen kan likevel oppheve kommunens politiske vedtak etter klage. Konsekvensene av at kommunen handler i strid med uttalelser fra statlig myndighet, kan imidlertid være at kommunen blir fratatt deler av sin dispensasjonsmyndighet jf. pbl. § 19-4 annet ledd.

Skjønnsrom

Kommunens skjønnsrom til å avgjøre når de vil innvilge søknader om dispensasjon, ble snevret kraftig inn med plan- og bygningsloven fra 2010. I dag er det skjønnet kommunene skal utøve underlagt omfattende begrensninger. Et sentralt poeng er at dispensasjonsvurderingen skal knyttes til spørsmålet om lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt, og at dette skal gjenspeiles i begrunnelsen. Disse vurderingen inngår ikke i «det frie skjønn» og kan overprøves av Fylkesmannen og domstolene.

En formålstjenlig dispensasjonspraksis:

Vi legger til grunn at en formålstjenlig dispensasjonspraksis forutsetter god kommunikasjon mellom rådmannen og politisk nivå. Dette er for det første fordi at det er administrasjonen som «forvalter» kommunens dispensasjonspraksis i det daglige, i sin veiledning ovenfor innbyggerne og andre søkere. Derfor er det viktig at administrasjonen og politisk nivå i størst mulig grad har omforent forståelse av hva som kreves for å få dispensasjon, selv om det selvsagt er utvalget som avgjør til slutt. For det andre innebærer en dispensasjonsvurdering en krevende avveining mellom ulike hensyn, som igjen krever god kjennskap til og forståelse for de ulike interessene og hensynene som knytter seg til dispensasjonssøknaden. Det er derfor viktig at politisk nivå, som skal fatte vedtak, har anledning til å dra nytte av den kjennskap til saken som administrasjonen har, og den generelle fagkompetansen administrasjonen besitter.

Kriterier for en formålstjenlig dispensasjonspraksis:

- Kommunen skal vurdere om vilkårene for dispensasjon er oppfylt ved vedtak om dispensasjon.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

Postadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

*Pulsen
i fjellet*



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for Tekniske områder

- Kommunen bør ha en forutsigbar dispensasjonspraksis, og sikre at lignende saker får lik behandling, jf. likebehandlingsprinsippet
- Kommunen bør legge vekt på fraråding fra berørte myndigheter
- Rådmannens innstillinger til politisk behandling av dispensasjonssaker skal være forsvarlig utredet
- Det bør være god kommunikasjon mellom administrasjonen og politisk nivå i dispensasjonssaker, for å sikre felles forståelse for kravene til denne slik at betryggende kontroll sikres

Det er viktig å ha rutiner for å behandle og kvalitetssikre dispensasjonssaker, for å sikre at myndigheten utøves i samsvar med lovkrav og kommunens egne føringer til dette.

Det finnes maler for dispensasjonssaker. Malene oppfattes som sjekklister. Kvalitetssikringen av administrative dispensasjonssaker er lagt til saksbehandler. Dispensasjonssaker som behandles politisk lese gjennom av ledelsen før de legges frem til behandling. Det innhentes uttalelser fra planseksjonen ved dispensasjon fra planer som ikke er av teknisk art. Saker diskuteres i interne møter blant saksbehandlerne etter behov. Den enkelte saksbehandler tar opp på eget initiativ saker til diskusjon i disse møtene.

Likebehandling

Et grunnleggende juridisk prinsipp i forvaltningssaker er at de som søker om dispensasjon i plan- og byggesaker likebehandles. Dette medfører at når det gis dispensasjon, må også andre i tilsvarende saker behandles likt.

Dispensasjonssaker er ofte spesielle og særegne og ikke sammenlignbare, og det er derfor er fare for at opplevd likebehandling ikke oppnås. Det er geografiske forskjeller, og kommunen fører en strengere praksis knyttet til dispensasjonssaker i kjerneområdet for verdensarven enn ellers.

Føringer for en formålstjenlig dispensasjonsbehandling

Kommuneplanens arealdel er vedtatt i kommunestyret. Denne skal legge til rette areal til vekst i antall innbyggere og behovet for tilrettelagte utbyggingsområder. Kommuneplanens arealdel er ikke et godt nok verktøy for dispensasjonsbehandling, da den ikke gir gode nok føringer:

- Det mangler retningslinjer for fradeling og bygging i LNF-områder.
- Det finnes flere begreper som må tolkes. Retningslinjene til kommuneplanen er ikke tilstrekkelige.
- Kommuneplanen burde hatt flere hensynssoner med bestemmelser.
- Kommuneplanbestemmelsene er utydelige.

Kommunen kunne ha unngått mange dispensasjonssøknader dersom boliger og hytter i LNF-område hadde vært avsatt som dette i arealplanen.

Kommune kunne ha unngått mange dispensasjoner dersom kommuneplanen hadde bestemmelser som slo ut overfor eldre planer.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

Postadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

*Pulsen
i fjellet*



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for Tekniske områder

Derfor vil ny kommuneplan som vedtas i 2019 gi retningslinjer for utøvelse av skjønn i mange bygge og delesaker, og være et styringsverktøy for utøvelse av skjønn.

Forsvarlig utredning

I administrasjonen er det i hovedsak et omforent syn på hvordan dispensasjonssaker skal behandles, hvilke føringer det skal være og hva slags utfall sakene skal få. Det bør imidlertid etableres et fullstendig system for behandling av dispensasjonssaker når ny kommuneplan er vedtatt.

Skjønnnet i dispensasjonssaker

Plan- og bygningsloven stiller strenge krav til begrunnelse for dispensasjonsvedtak. Grunnen til det, er at den klare hovedregelen skal være at alle søkere forholder seg til regelverk og kommunale planer. Derfor må kommunen i sin begrunnelse godtgjøre at dispensasjonen medfører flere fordeler enn ulemper, og at dispensasjonen ikke er til skade for de interessene planen eller bestemmelsen er ment å verne. Fordelene må bygge på areal- og ressursdisponeringshensyn (samfunnshensyn), ikke den enkeltes behov unntatt i helt spesielle tilfeller. Er det ingen (små) ulemper kan det stilles mindre krav til fordelens tyngde.

Begrunnelser som ikke relevante:

- Planen er uhensiktsmessig
- Ledd i arveoppgjør
- Økonomiske forhold
- Er skattebetaler i kommunen
- Trenger bedre plass
- Eiendommen trenger vedlikehold
- Det er ikke negativt for noen

Begrunnelser som er relevante:

- Tiltaket er i tråd med ny, ikke vedtatt plan
- Området ellers er ferdig utbygd
- Strøket har endret karakter siden reguleringsplanen ble vedtatt
- Gjenoppbygging etter brann
- Bygging på gamle tufter
- Bedre beliggenhet i forhold til terreng og naboer
- Et ledd i utvikling av landbruks-eiendommen – Landbruk pluss.

Det som taler for dispensasjon:

- Planformålet i liten grad berørt og andre hensyn regelen/planen beskytter i liten grad blir skadelidende
- Grovmasket plan
- Støttes av retningslinjer for dispensasjon i kommunen

Forutsigbarhet

Store deler av planverket i Røros er gammelt og foreldet.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

Postadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

*Pulsen
i fjellet*



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for Tekniske områder

- En del nyere planer er heller ikke oppdatert i forhold til senere krav.
- Planene inneholder også regler og beregningsmåter som nå er forlatt, fordi de ikke er ansett som egnede styringsmidler.
- En god del planer har også uklare og vanskelig tilgjengelige bestemmelser.

Siden planene har utviklet seg over tid – med ulikt syn på hvordan arealer skal disponeres og reguleres – er det i dag forskjeller mellom ellers like områder, som ikke kan forsvares planmessig. Et foreldet regelverk medfører i praksis et stort behov for dispensasjoner, noe som innebærer at sakene avgjøres etter de skjønnsmessige reglene i plan- og bygningsloven. Dispensasjon medfører at sakene avgjøres ut fra skjønn og ikke gjennom klare regler. Risikoen for ulik behandling er til stede. Det er heller ikke heldig ut fra demokratiske hensyn at områder omdannes/utvikles gjennom enkeltstående dispensasjoner, i alle fall på de sentrale, reguleringsmessige forhold. Man hopper da bukk over lovens system om utvikling gjennom samråd, medvirkning og offentlighet. Fastsettingen av tillatte byggehøyder og utnyttelsesgrad er for eksempel svært viktig for den enkelte hus- og tomteeier og er spørsmål, som bør løses enhetlig gjennom offentlig vedtatte og tilgjengelige planer og ikke gjennom den enkelte byggesak.

Plansituasjonen – med manglende, ulike og umoderne styringsverktøy - medfører et betydelig forbruk av tid og ressurser for byggesak. Situasjonen fremstår også "flytende" og rammene for utbygging er uklare og uforutsigbare. Dette er ikke bare et problem for bygningsmyndighetene, men i høyeste grad også et problem for kommunens innbyggere, som må forholde seg til de samme planene og uklare regler.

Retningslinjer for dispensasjon

En måte å gi felles regler er å utarbeide interne retningslinjer for hvilken dispensasjonspraksis som skal følges. Slike retningslinjer vil kunne skape en viss forutsigbarhet og vil kunne sikre likebehandling.

En dispensasjonssøknad skal imidlertid vurderes konkret, dvs. at den enkelte sak skal vurderes for seg. Det er en fare for at retningslinjene vil feste seg som faste regler, uten at det foretas en konkret vurdering av det enkelte tiltak. Dette kan være i strid med generelle forvaltningsrettslige regler om "plikt til å foreta et skjønn" og reglene i plan- og bygningsloven.

Videre bygger plan- og bygningsloven på det system at vesentlige avvik fra plan ikke skal skje gjennom dispensasjon, men gjennom en ny, politisk vedtatt plan. Avvik fra høydebestemmelser i plan, eller vesentlige avvik fra utnyttelsesgrad må anses å være avvik slike En dispensasjonspraksis som på vesentlige punkter avviker fra planene vil tilsidesette de demokratiske prinsippene som plan- og bygningsloven bygger på. Det vil således fort oppstå spørsmålstegn ved lovligheten av å anvende slike interne regler.

- Retningslinjer vil heller ikke kunne avbøte alle problemer. Det kan for eksempel vanskelig gis noen bestemt retningslinje for dispensasjon i forhold til bestemmelser om etasjetall.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

Postadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

*Pulsen
i fjellet*



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for Tekniske områder

- Det vil videre ta tid før en praksis vil bli kjent og dermed føre til forenklinger og økt forutsigbarhet.
- Retningslinjer vil heller ikke avbøte på mangler ved underliggende reguleringsplan.

Når det gjelder dispensasjoner fra eldre reguleringsplaner har sivilombudsmannen uttalt følgende:

- «Karmøy kommune har over tid innvilget en rekke dispensasjoner fra reguleringsplanen, som har resultert i klare avvik mellom faktiske forhold og planbestemmelsene. Flere av hensynene bak reguleringsplanen kan ikke lenger ivaretas i samsvar med reguleringsplanens intensjon. Selv om noen hensyn fortsatt kan ivaretas, er ombudsmannen enig med fylkesmannen i at hensynene bak planen samlet sett ikke lenger blir "vesentlig tilsidesatt". Ombudsmannen finner derfor å kunne la saken bero. Ettersom reguleringsplanen ikke lenger er oppdatert, kan den ikke fungere som informasjons- og beslutningsgrunnlag. For å skape forutsigbarhet for grunneierne innenfor planområdet, bør fylkesmannen nå følge opp plansituasjonen overfor kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 3-2 tredje ledd.»
- Dersom planen over lang tid ikke er fulgt, og det vil være vanskelig å ivareta hensynene som planen bygger på, vil dette ha betydning i dispensasjonsvurderingen. Ombudsmannen har imidlertid også lagt til grunn at en gammel plan ikke automatisk mister sin relevans. Dersom det fortsatt er mulig å ivareta hensynene bak planen slik den ble vedtatt, er det i utgangspunktet av mindre betydning at den er gammel.

De forhold som kan tale for en løsning med retningslinjer er at reglene kan utarbeides ganske raskt, samt at de kan gis en viss fleksibilitet. Det kan lages retningslinjer for blant annet følgende:

1. Oppføring av bygning nærmere enn 4 meter fra nabogrense.
2. Bygge høyere enn maksimum tillatt byggehøyde fastsatt i plan- og bygningslovens § 29-4.
3. Bygge mer og tettere enn tillatt etter gjeldende plan.
4. Avvike fra tillatt bygningsutforming i gjeldende plan.
5. Bygge utenfor byggegrensene i gjeldende plan, eller veglovens avstandsbestemmelser som gjelder hvor plan ikke setter egne grenser.
6. Fravike eventuelt plankrav.
7. Tiltaket plasseres i 100-meters beltet mot vassdrag.
8. Bygge i LNF-området.
9. Estetikk.

Eksempel på retningslinjer for skjønnutøvelsen:

Delesaker som ikke påvirker kjerneområdet for verdensarven

1. Kommunen er positiv til fradeling av tomt nærmest vassdrag for å sikre allmennhetens ferdselsrett i strandsonen, og for å markere et sterkere skille mellom den private delen av tomten og allmennhetens område.
2. Noen tomter har i dag lovlig bebyggelse som av ulike årsaker er oppført delvis over eiendomsgrensen. Andre bebygde eiendommer har adkomst over annen manns grunn. Det bør i slike



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

Postadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

*Pulsen
i fjellet*



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for Tekniske områder

tilfeller gis tillatelse til grensejustering, makeskifte eller arealoverføring slik at adkomst eller bebyggelsen kan ordnes på egen eiendom.

Byggesaker som ikke påvirker kjerneområdet for verdensarven

3. Det skal ikke gis tillatelser til bygging på tomter som i dag er ubebygget i strandsonen. Det kan gjøres unntak fra dette for tiltak som bidrar til bedre tilrettelegging for allmennhetens friluftaktiviteter. Det må i så fall stilles vilkår om at tiltaket for fremtiden skal være tilgjengelig for allmennheten.

4. Fasadeendringer er ikke avhengig av dispensasjon. Ved behandling av vanlig søknad om fasadeendring innenfor byggegrensen mot vassdrag, bør det legges vekt på at fasadeendringen tilpasser seg bebyggelsesstrukturen i området. Fasadeendringer som gir store ubrutte vindusflater mot sjøsiden eller mot andre åpne områder bør unngås. Glass i vinduer mot vassdrag bør være ikke-reflekterende. Videre bør det ikke gis tillatelse til å bruke andre fasadematerialer som kan gi gjenskinn eller som er lysreflekterende.

5. Kommunen kan gi dispensasjon for oppføring av en garasje på maksimalt 50 m² på eiendommer som allerede er lovlig bebygget med en bolig. Det er en forutsetning at forholdene for øvrig på eiendommen er egnet for oppføring av garasje. Garasjen skal legges så nær adkomstveien som mulig ut fra reglene om byggegrense mot vei, og tomtens øvrige topografiske forhold. Det er en forutsetning at tiltaket ikke innebærer større terrengendringer, herunder tilrettelegging av adkomstvei eller anleggsvei.

6. Kommunen kan gi dispensasjon for mindre tilbygg på eksisterende bygg. Tilbygget bør helst plasseres på den siden som vender vekk fra vassdraget. Kommunen vil ha en restriktiv holdning til søknader om tilbygg eksponert mot vassdrag eller som på annen måte medfører økt privatisering av eiendommen.

7. Det bør kunne gis dispensasjon for oppføring av én frittliggende bod på 5 m² pr bebygget eiendom, slik at eiendommen kan oppfylle kravet til sportsbod i teknisk forskrift. I vurderingen av hvilken plassering som skal godkjennes skal kommunen legge vekt på hvor synlig boden er fra vassdraget, i hvilken grad boden kan medføre økt opplevelse av privatisering og hva som er funksjonell beliggenhet iht. tiltakshavers behov. Det skal også legges vekt på tilpasning til eksisterende byggverk på eiendommen og bygningsmiljøet for øvrig.

8. Søknader om oppføring av forstøtningsmurer og andre tekniske tiltak i forbindelse med adkomstvei må vurderes konkret i hver enkelt sak. Det bør ikke gis dispensasjon for oppføring av flere eller større murer enn det som objektivt sett er nødvendig for å oppnå funksjonell og trygg adkomst til eiendommen og frem til garasje/bolig. I vurderingen kan kommunen legge vekt på hvor eksponert muren blir mot vassdraget. Det bør stilles krav til utformingen, materialvalg og beplantning slik at murer eller andre tekniske tiltak blir mest mulig i ett med terrenget for øvrig.



VERDEN SARV



INDUSTRI



KULTUR

Postadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

*Pulsen
i fjellet*



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for Tekniske områder

9. Kommunen bør gi dispensasjoner som er nødvendig for at eiendommene kan få funksjonelle avløpsløsninger. Omfanget må vurderes konkret i hver sak, men det skal legges vekt på at det ikke gjøres større terrenginngrep enn det som er strengt nødvendig, og at det legges spesielt vekt på å ivareta natur og landskapshensyn på eiendommen, herunder bevaring av større trær. Terrenget bør i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig nivå. I vurderingen skal det legges vekt på at offentlig vann- og avløpsanlegg for området er under planlegging.

10. Kommunen bør være restriktive når det gjelder søknader om terrengendringer som ikke er knyttet til adkomstvei, avløpsanlegg eller oppføring av godkjente byggetiltak, herunder lysgraver som omtalt nedenfor. Terrengendringer vil lett bidra til at et område omdannes fra utmark til innmark, og vil også være i strid med hensynet til bevaring av natur og landskap.

11. Dersom det ikke er tilstrekkelig innvendig romhøyde til at tiltakshaver kan etterisolere innvendig bør kommunen kunne godkjenne heving av taket med maksimalt 50 cm for etterisolering slik at tiltakshaver kan oppgradere boligen/fritidsboligen mer i tråd med dagens tekniske krav. Etterisolering av vegger må vurderes konkret ut fra hvilken mulighet hjemmelshaver har til å kunne gjøre dette innvendig.

12. Kommunen bør kunne godkjenne etablering av solcellepaneler på taket til byggverk. Solcellepanelene bør helst etableres slik at de ikke eksponeres mot vassdrag. Det må legges vekt på materialbruken. Reflekterende materialer bør unngås.

13. Kommunen bør normalt kunne gi tillatelse til innvendige tiltak, f.eks. bruksendring av tilleggsdel til hoveddel og utgraving av eksisterende krypkjeller, så lenge det ikke medfører flere boenheter eller fasadeendringer som kan gi økt opplevelse av privatisering.

14. Kommunen bør kunne gi dispensasjon for etablering av mindre lysgraver rundt boliger for å oppnå bedre lysinnslipp og brukbarhet for rom i kjeller.

15. Dersom det ikke medfører synlige terrengendringer bør kommunen kunne gi dispensasjon for etablering av mindre plattinger på bakken i direkte tilknytning til boligen. Plattinger kan gi gode uteplasser for beboerne og bidra til å skape et klart skille mellom det som anses som eiendommens «hustomt»/innmark, og det som er utmark. Omfang og plassering må vurderes konkret i hver enkelt sak.

16. Kommunen bør være restriktiv når det gjelder søknader om dispensasjon for etablering av balkong eller terrasse vendt mot vassdrag, regulert sti eller andre områder som er åpne for allmennheten. Slike tiltak blir ofte liggende noe høyere enn terrenget rundt og kan føre til at folk som ferdes eller oppholder seg i nærområdet føler seg utilpass eller at området er privat. Kommunen bør også være tilbakeholden med dispensasjoner for etablering av trapp ned til terrenget fra balkonger



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

Postadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

*Pulsen
i fjellet*



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for Tekniske områder

og terrasser som ligger mot vassdrag/sti. Kommunen kan være noe mer åpen for etablering av balkonger og terrasser vendt bort fra vassdragssiden eller andre offentlige områder.

17. Takoverbygg over eksisterende inngangsparti eller uteplasser på bebygde tomter bør vurderes på samme måte som balkong eller terrasse. Kommunen må vurdere takoverbygget konkret i hver sak ut fra omfanget på overbygget og hvor eksponert det er mot vassdraget eller andre åpne arealer for allmennheten.

18. Kommunen bør kunne gi dispensasjon for etablering av terrengtrapper på bebygde eiendommer med bratte tomter, dersom det er nødvendig for å bedre tilgjengeligheten for hjemmelshaver, eventuelt andre, ned til vassdraget. Det må i så fall stilles vilkår om materialbruk, farge og belysning som reduserer synligheten mot sjøen og risikoen for at tiltaket bidrar til at et område omdannes fra utmark til innmark.

19. Som hovedregel bør det ikke gis tillatelse til oppføring av levegger. Unntaksvis kan kommunen likevel gi dispensasjon for oppføring av levegger dersom dette er nødvendig for å få til en bedre avskjerming av privat uteområde i tilknytning til boligen, og samtidig bidrar til større klarhet i hva som er privat område og hva som er utmark. Dersom det gis dispensasjon bør det stilles vilkår som sikrer allmenhetens ferdselsrett, og til materialbruk og farger for å dempe inntrykket mot vassdrag. Levegger som kan ses fra vassdragssiden bør helst unngås.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

Postadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

*Pulsen
i fjellet*