

Be-Con AS
Dalsveien 30C

4634 KRISTIANSAND S

ØSTRE GAUSDAL, 29.10.2021

<i>Arkivkode</i>	<i>Mottatt:</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Komplett</i>
GNR 225/258	22.10.2021	21/2209-2	22.10.2021

**G/BNR 225/258 - AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TERRENGINNGREP FOR
NYTT BOLIGHUS - HAMPEVEGEN 20.
TILTAKSHAVER TONE KRISTIN OG GEIR JOHAN SVENDSEN.**

Saken er behandlet som saks nr. 470/21.

Vi viser til mottatt søknad om dispensasjon for terrenginngrep, takvinkel og arealgrense for garasje, for oppføring av nytt bolighus innenfor reguleringsbestemmelser for Segalstad bru.

Saksopplysninger:

Eiendommen er i dag ubebygd, det er tenkt å søke om oppføring av enebolig på ett plan og garasje etter dispensasjonsbehandling for terrenginngrep.

Tomten er svært bratt, med stigning på ca. 1:4 hvor boligen er tenkt plassert. Det er planlagt med en 5,45 m høy forstøtningsmur på oversiden av tenkt boligplassering. Det er ellers tenkt plassering av garasje tett opp til tomtегrense, som gir en høy forstøtningsmur mot nordvest.

Forhold til gjeldende plan:

I reguleringsbestemmelse for Segalstad bru pkt. 5.1.3 bør bebyggelsen i skrånende terreng utføres med sokkeletasje. I skrånende terreng brattere enn 1:6 er dette et krav, med mindre det velges andre løsninger som er tilpasset bratt terreng, for eksempel trappet løsning.

Reguleringsplan sier videre at ved opparbeiding av ubebygd areal og etablering av infrastruktur skal det tas hensyn til tomtas opprinnelige topografi.

Reguleringsbestemmelsernes pkt. 5.1.8. krever at skjæringer skal ikke overskride 2,0 m og fyllinger skal ikke overstige 1,5m i forhold til opprinnelig terreng.

I områdene B og BF tillates saltak, pulttak eller to takflater. Saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Pulttak skal ha takvinkel mellom 4 og 12 grader, og bygg med to takflater skal ha takvinkel mellom 10 og 18 grader. Flate tak er bare tillatt i dette aktuelle området.

Mønehøyde for garasjer og uthus er maks 5,5m. Garasjer og uthus tillates ikke brukt til beboelse, store vinduer tillates ikke. Garasjer/uthus skal ikke ha bruksareal (T-BRA) over 50 m², og skal tilpasses og underordnes bolighuset.

Søknad om dispensasjon:

Ønsket om å oppføre bolig på ett plan begrunnes med at den da vil være tilrettelagt for alle, og sikrer at boligen kan brukes så lenge som mulig når alderen kommer.

Dette medvirker til at terrenginngrepet blir større enn reguleringsplanen tillater, men det påpekes at størsteparten av inngrepet er mot nordøst, og at støttemuren for det meste blir skjult bak boligen.

Terrenginngrepet blir for stort, men forsvares med at det blir mest nedsenkning i terrenget. Dessuten befinner eiendommen seg innerst i en blindvei tilbaketrukket fra gateløpet, som gjør at naboer blir ikke berørt av tiltaket. Videre påpekes det at det ville være mye verre med en oppfylling i samme utstrekning. Og avviket fra reguleringsplanen vil berøre tiltakshaver, mens i liten grad omgivelsene.

Det søkes om dispensasjon for takvinkel på 45 grader som avviker fra reguleringsbestemmelser som krever takvinkel mellom 22 og 38 grader. Omsøkt tiltak har gesimshøyde på 3,2m og mønehøyde på 6,5m, betraktelig lavere enn reguleringsplanen tillater som tillater maks 6 og 8m i skrånende terreng.

Med lavere gesimshøyde og mønehøyde og brattere takvinkel menes det å føre til at bygningens fasade ikke er fremtredende og vil ikke oppleves som særlig avvikende fra planen.

Garasjen er ønsket oppført med bruksareal på 55,6 m² som overstiger arealgrensen for garasje/uthus som er maks 50 m². Garasjen vil bli trukket vekk fra vegen og med to vegger inn i terrenget. Garasjen inneholder boder som kunne vært oppført i eget bygg men som da vil resultere i flere bygg på eiendommen.

Det konkluderes med at dispensasjonsforholdene ikke fører til at noen forhold som bestemmelsen skal ivareta blir skadelidende. Dispensasjon vil ikke skape presedens ettersom hverken naboer, kommunen eller omgivelsene er negativt berørt av tiltakets dispensasjonsforhold. Det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon; økt brukervennlighet, tilpasset alle brukere, uten at tiltaket påvirker interesser som skal ivaretas gjennom reguleringsplanens bestemmelse om underetasje og terrenginngrep.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av plan- og bygningslovens § 19-2 hvor følgende er fastsatt:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

I vurderingen av om dispensasjon skal gis må kommunen ta stilling til om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges vekt, og det bør ikke gis

dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonen.

Vurdering:

Bakgrunnen for kravet i reguleringsbestemmelse 5.1.3 om at bebyggelsen skal tilpasses terrenget fortrinnsvis med sokkeletasje ev. annen avtrappet løsning, er for å unngå store terrenginngrep som igjen er begrunnet med bla. estetiske forhold. Maksimal skjæring er derfor satt til 2,0 m.

Tiltaket er dermed i vesentlig strid med formålet bak bestemmelsen om terrengtilpasning. Lovens første vilkår er derfor ikke oppfylt, og søknaden må avslås.

Vi ser at det er en fordel for tiltakshaver å kunne få hele boligen på ett plan. Vi kan vanskelig se at endring av takvinkel, høyder på gesims og møne kan oppveie for ulempene som ellers medføres. En bolig med underetasje ville gi bedre avtrapping i terrenget og god tilgang til tomtens nedre del. Vi kan derfor ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger fordelene ved å gi dispensasjon.

Det er ikke gitt dispensasjoner for tilsvarende terrenginngrep tidligere. En dispensasjon vil også fort kunne medføre uheldig presedensvirkning ved at reguleringsbestemmelsen blir uthulet og blir ikke det styringsredskapet som den var tenkt som. Selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon var oppfylt, er det uansett ikke ønskelig å gi dispensasjon.

Da tiltaket ikke kan godkjennes ser vi ingen grunn til å behandle den delen av søknaden som omhandler takvinkel og arealgrense på garasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslår planutvalget foreliggende søknad om dispensasjon fra krav til underetasje på gnr. 225 bnr. 258. Avslaget begrunnes med at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, og at det uansett ikke er ønskelig å gi dispensasjon for omsøkte terrenginngrep.

Regning for gebyr i tilknytning til byggesaken ettersendes.

Generelle opplysninger om klageadgang:

I den grad søknaden ikke fullt ut er imøtekommet, eller at det er stilt spesielle vilkår for tillatelsen, kan vedtaket påklages etter reglene i forvaltningslovens § 28.

Frist for å framsette klage er 3 uker etter at melding om vedtaket er mottatt.

Klagen, som må være begrunnet, framsettes skriftlig og sendes planutvalget i kommunen.

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Bjørn Nyfløtt
Fagansvarlig

Steinar Mæhlum
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent etter våre rutiner, og sendes uten signatur.

- Kopi til:
- Tone Kristin Svendsen, Prestgardslykkja 7, 2653 VESTRE GAUSDAL.
 - Geir Johan Svendsen, Prestgardslykkja 7, 2653 VESTRE GAUSDAL.