

Saksframlegg

Ark.: GNR 225/258

Lnr.: 20015/21

Arkivsaksnr.: 21/2209-5

Saksbehandler: Bjørn Nyfløtt

G/BNR 225/258 - KLAGE PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON FOR TERRENGINNGREP FOR NY BOLIG, HAMPEVEGEN 20 INNENFOR OMRÅDREGULERINGSPLAN FOR SEGALSTAD BRU. TILTAKSHAVER TONE KRISTIN OG GEIR JOHAN SVENDSEN.

Vedlegg:

1. Klage datert 02.11.2021 fra Tone Kristian Svendsen og Geir Johan Svendsen
2. Delegert vedtak 470/21 datert 29.10.2021 med vedlegg
3. Situasjonsskart med påførte opplysninger i M 1:1500
4. Høringsuttalelse fra Innlandet Fylkeskommune datert 20.12.2021
5. Høringsuttalelse fra Innlandet fylkeskommune datert 07.01.2021.

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

SAMMENDRAG:

I delegasjonssak 470/21 datert 29.10.2021, ble foreliggende søknad om dispensasjon fra krav om underetasje på g/bnr 225/258 avslått. 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.

Det er mottatt klage på avslaget datert 02.11.2021. Klagen begrunnes blant annet med at disse inngrepene må tas på tomten for å bygge hus der uansett om det er med eller uten kjeller. Klagen tilfører ingen ny momenter i saken, og kommunedirektøren anbefalte at klage fra Tone Kristin Svendsen og Geir Johan Svendsen datert 02.11.2021 ikke tas til følge og at avslaget i delegasjonssak 470/21 datert 29.11.2021 opprettholdes.

Planutvalget behandlet saken den 12.11.2021 sak 68/21 hvor de var positive til å gi dispensasjon. Saken ble sendt tilbake til administrasjonen for videre utredning, og oversendelse til regionale myndigheter på høring.

Mottatte høringsuttalelser støtter opp under kommunedirektørens forslag til vedtak, og administrasjonen foreslår på nytt at klagen ikke tas til følge og at avslaget i delegasjonssak 470/21 datert 29.11.2021 opprettholdes.

SAKSOPPLYSNINGER:

Delegasjonssak 470/21 er i det følgende gjentatt:

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 tomtengrense, 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 veggen 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.

Det anføres som en tilleggsopplysning ved behandling av delegasjonssak 470/21 datert 29.10.2021, at det i vedtaket står at «planutvalget» avslår søknaden. Dette er en skrivefeil, da dette er et vedtak som ble behandlet etter delegert myndighet, jfr. kommunestyrets delegering av 29.09.2016.

KLAGEBEHANDLING.

I brev datert 02.11.2021 fra Tone Kristin Svendsen og Geir Johan Svendsen kommenteres delegerte vedtak. Klagen er innkommet innen klagefristen, og klageren er klageberettiget. I klagen presiseres at disse inngrepene må tas på tomten for å bygge hus der, uansett om det er med eller uten kjeller. De ønsker gjerne en befaring på tomten.

Klagen i sin helhet følger saken som vedlegg.

VURDERING AV KLAGEN:

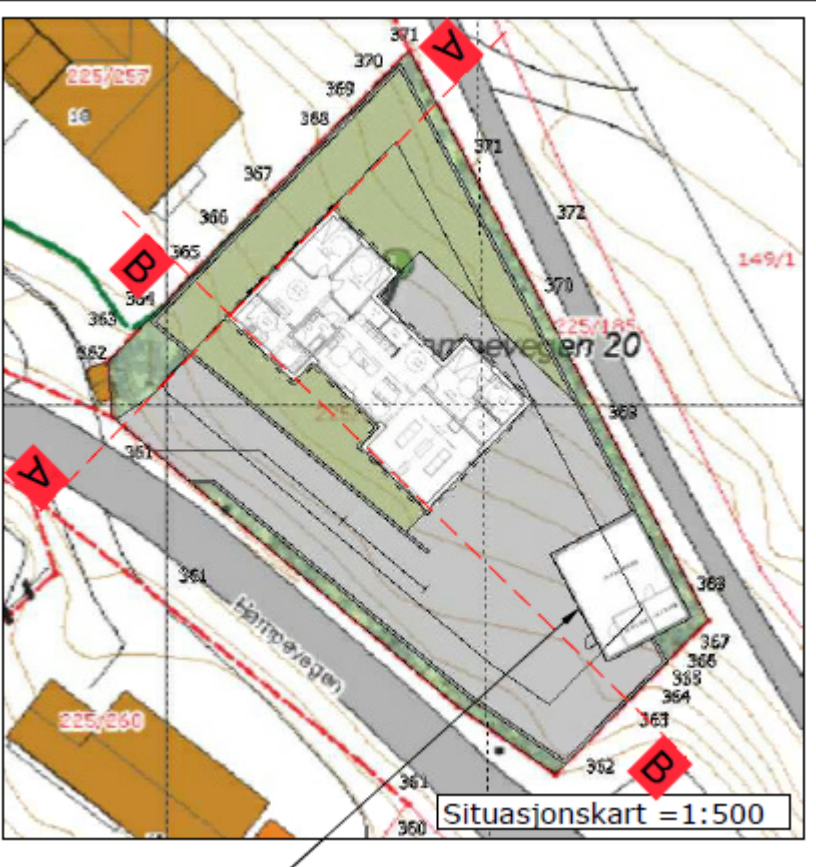
I klagen mener Svendsen det er viktig å presisere, at det er nødvendig å ta disse inngrepene i tomta uansett om det er med eller uten kjeller.

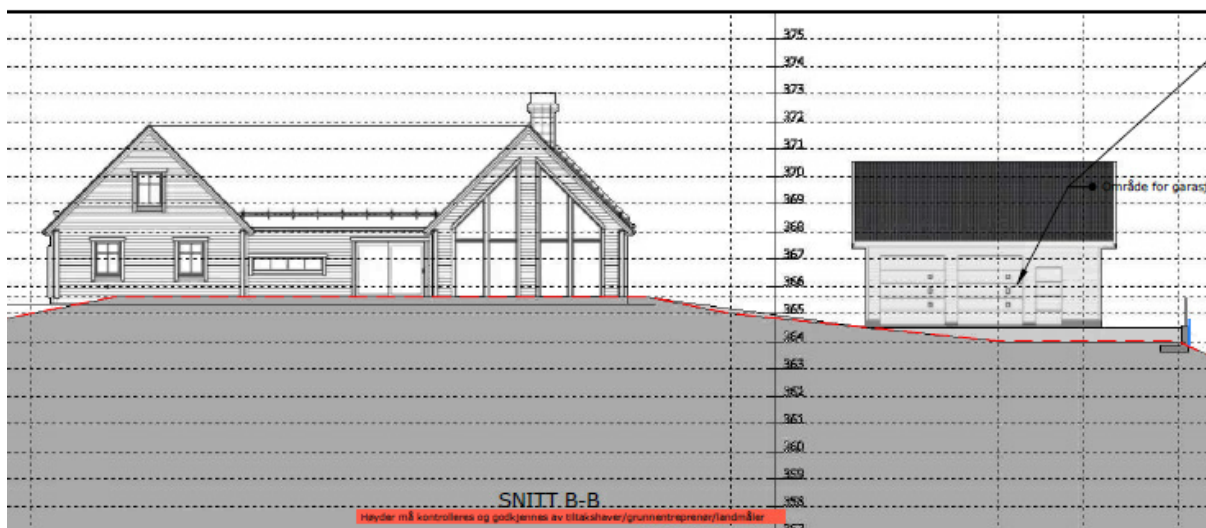
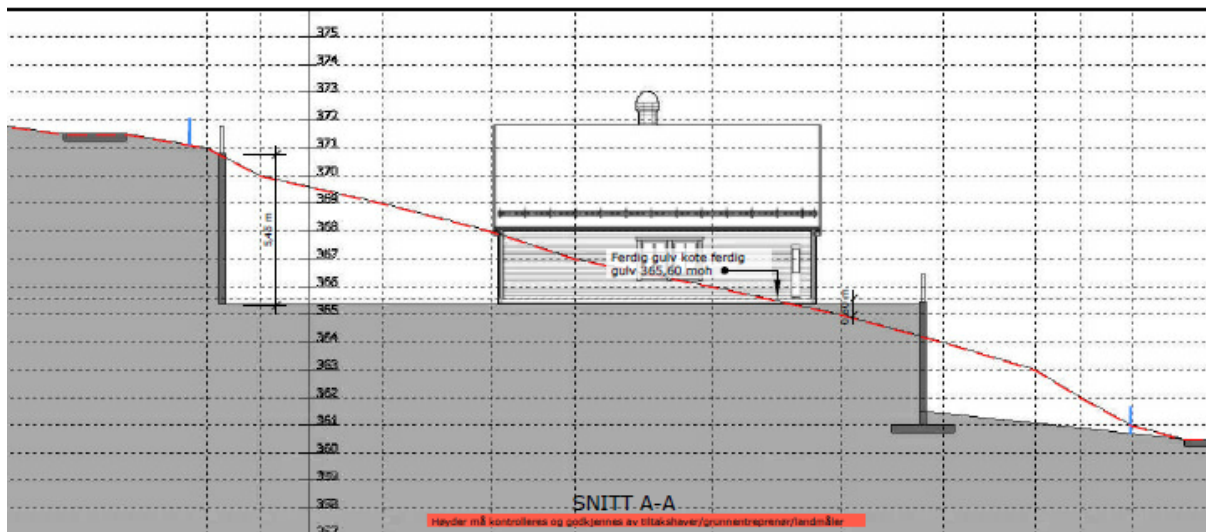
Det visuelle og estetiske helhetsinntrykket i boligfeltet er viktig. Etter en gjennomgang i kommunens arkiver, har vi funnet at eneboliger på naboeiendommene i området er oppført med underetasje.

Etter kommunens vurdering, er plassering av planlagt enebolig og garasje med tomtearrangeringer og oppføring av støttemurer både på oversiden og nedsiden, ikke tilpasset tomten og området i sin helhet.

Tomten er veldig bratt, med en helling på 1:4. I reguleringsbestemmelsene § 5.1.3 står at der eksisterende terreng gjør det naturlig, bør bebyggelsen utføres med sokkeletasje. I skrånende terreng brattere enn 1:6 er dette et krav, men mindre det velges andre løsninger som er tilpasset bratt terreng, for eks. trappet løsning. Dette for å unngå store terrenginngrep.

Utsnitt av situasjonskart med terrengsnitt A og B:





Det ligger offentlig avløpsledning ca. 2 meter inne på eiendommen langs grense mot g/bnr 225/257. Byggegrense mot offentlig ledningsnett er 4,0 meter fra senter grøft. Med omsøkte plassering og terrenginngrep må denne påregnes omlagt. Om dette er mulig, må avklares med ansvarlig for kommunens vann- og avløpsavdeling.

Forhold til overvannshåndtering kan være utfordrende langs «Gammelvegen», særlig i forhold til den gamle steinmuren.

På situasjonskart er opplyst at alle murer sikres med gjerde mot fall. Det er viktig å ivareta sikkerheten.

«Gammelvegen» som i reguleringsplan er avsatt med arealformål tursti, er en godt opparbeidet tursti som er mye brukt for hele tettstedet om sommeren, og som om vinteren kjøres opp som skiløype. I tillegg er den, med steinmur og anlegg, et lokalt kulturminne for Gausdal som bør vernes om for nærliggende store terrenginngrep. En mur på inntil 5,45 meters høyde inn mot turstien, mener kommunedirektøren er svært uheldig, visuelt sett og med tanke på sikkerheten.

I reguleringsbestemmelse 5.1.3 står at bebyggelsen skal tilpasses terrenget fortrinnsvis med sokkeletasje ev. annen avtrappet løsning, for å unngå store terrenginngrep, og som er begrunnet med bla. estetiske forhold.

Jfr. § 19-2 kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsene 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. Omsøkte dispensasjon er dermed i vesentlig strid med formålet bak bestemmelsen om terrengtilpasning. Lovens første vilkår er derfor ikke oppfylt, og søknaden må avslås.

Det er ikke gitt dispensasjoner for tilsvarende terrenginngrep innenfor planområdet tidligere. En dispensasjon fra kravet om underetasje, vil 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 kommunedirektøren av den oppfatning at det uansett ikke ønskelig å gi dispensasjon.

De interesser som Områdereguleringsplan for Segalstad bru her er satt til å ivareta vil skape presedens i lignende saker ved at søknaden godkjennes. Etter kommunens vurdering blir hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplan vesentlig tilsidesatt ved at søknaden godkjennes. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes ikke som større enn ulempene, og kommunen kan således ikke gi dispensasjon, jfr. PBL § 19-2.

Dispensasjonssøknaden har ikke vært oversendt regionale myndigheter på høring, da kommunedirektøren ikke er positiv til å gi dispensasjon fra kravet i reguleringsbestemmelsene § 5.1.3 om underetasje. Da omsøkte tiltak ikke kan godkjennes i forhold til terrengtilpasning, ser vi ingen grunn til å behandle den delen av søknaden som omhandler takvinkel og arealgrense på garasje.

Etter en samlet vurdering og gjennomgang av punktene som klager framsetter, jfr. PBL § 19-2, kan vi ikke se at kommunens vurderinger og vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra krav til underetasje på g/bnr 225/258, bør omgjøres.

Kommunedirektøren foreslo følgende vedtak:

Foreliggende klage fra Tone Kristin Svendsen og Geir Johan Svendsen datert 02.11.2021 tas ikke til følge.

Planutvalget opprettholder administrasjonens vedtak i delegasjonssak 470/21 datert 29.11.2021.

Dersom Planutvalget likevel skulle gå for et positivt vedtak ved å gi dispensasjon fra § 5.1.3 i reguleringsbestemmelsene med krav om underetasje, må saken sendes tilbake til administrasjonen for videre utredning og oversendelse til regionale myndigheter på høring.

Planutvalget behandlet saken den 12.11.2021 sak 68/21

Behandling:

Eystein Fære Forseth (SP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Planutvalget er positive til at det kan gis dispensasjon fra § 5.1.3 i reguleringsbestemmelsene når det gjelder krav om underetasje. Dette begrunnes med at det i Gausdal er få tilgjengelige tomter for boligbygging, og at det er viktig å beholde de som ønsker å bygge bolig. I tillegg er det få ledige tomter igjen i dette området slik at presedensvirkningen antas å bli beskjedent. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre utredning, og oversendelse til regionale myndigheter på høring.

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens forslag og Forseths forslag ble Forseths forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget er positive til at det kan gis dispensasjon fra § 5.1.3 i reguleringsbestemmelsene når det gjelder krav om underetasje. Dette begrunnes med at det i Gausdal er få tilgjengelige tomter for boligbygging, og at det er viktig å beholde de som ønsker å bygge bolig. I tillegg er det få ledige tomter igjen i dette området slik at presedensvirkningen antas å bli beskjedent. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre utredning, og oversendelse til regionale myndigheter på høring

Søknaden er sendt på høring av dispensasjonsspørsmålet da den er i strid med følgende reguleringsbestemmelser:

Pkt 5.1.3: Der eksisterende terreng gjør det naturlig, bør bebyggelsen 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.

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.

Pkt 5.1.4 krever takvinkel mellom 22 og 38 grader.

Pkt 3.3.3 c: Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning og være tilpasset omgivelsene. Bebyggelse skal utformes på en slik måte at det bidrar til et helhetlig preg når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger.

Søker har frafalt dispensasjon fra arealgrense på garasje.

Søknad om dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes pkt 5.1.3, 5.1.4 og 5.1.8. Vi betrakter søknaden som at den også gjelder for pkt 3.3.3c selv om ikke dette omsøkes. 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 i hht. reguleringsbestemmelsene, 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 ikke blir berørt av tiltaket. Videre påpekes det at det ville være mye verre med en oppfylling i samme utstrekning. Avviket fra reguleringsplanen vil berøre tiltakshaver, men i liten grad omgivelsene.

Det søkes også 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. Dette er betraktelig lavere enn det reguleringsplanen tillater som er maks gesims på 6 m og møne maks 8m for skrånende terreng. Søker argumenterer med at en lavere gesimshøyde og mønehøyde og brattere takvinkel medfører at bygningens fasade ikke er fremtredende og vil ikke oppleves som særlig avvikende fra planen.

Søker konkluderer 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 dispensasjonen. 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:

Det er et viktig prinsipp for valg av bygningstype at det er bygningen som tilpasses terrenget, og ikke terrenget som skal tilpasses bygget. Derfor anbefaler byggeskikksveiledere ofte bruk av underetasje dersom terrenget faller mer enn 1:6. I dette tilfellet er det omvendt, her planlegges det to høye murer for å tilpasse terrenget til bygget.

Bakgrunnen for kravet i reguleringsbestemmelse 5.1.3 med krav om underetasje eventuelt annen løsning som er tilpasset bratt terreng, er for å unngå store terrenginngrep som igjen er begrunnet med særlig estetiske forhold. Maksimal tillatt skjæring er derfor satt til 2,0 m.

En mur på over 5 m vil virke inngripende og skjemmende i terrenget. Dersom boligen hadde hatt en underetasje hadde dette redusert høyden på muren med høyde tilsvarende en etasje, og boligen hadde vært tilpasset til terreng og omkringliggende boliger. Selv om pkt 3.3.3 legger vekt på god funksjonalitet (for eksempel ett plan) legger den også stor vekt på arkitektonisk helhetsvirkning og tilpasning til omgivelsene. Det vil ikke være slik at man kan se bort fra sistnevnte krav fordi at god funksjonalitet kan brukes som argument for å unngå krav om tilpasning og estetikk.

Det visuelle og estetiske helhetsinntrykket i boligfeltet er viktig. Etter en gjennomgang i kommunens arkiver, har vi funnet at alle eneboligene på naboeiendommene i området er oppført med underetasje. Omsøkte bolig vil dermed ikke være tilpasset hverken omkringliggende bebyggelse eller terrenget. Intensjonen om tilpasning og estetikk er derfor ikke oppfylt.

Kravet til takvinkel er også satt av estetiske hensyn. De andre boligene i nabolaget har 22 graders takvinkel. Takvinkelen vil derfor klart skille seg ut og være i strid med forutsetningene om tilpasning i pkt 3.3.3 c. Selv om det lettere kan dispenseres fra krav om takvinkel mener vi at dette kravet også bør opprettholdes av estetiske grunner.

Tiltaket er dermed vesentlig i strid med formålet bak bestemmelsene om underetasje /avtrappet løsning, terrenginngrep, tilpasning og takvinkel. Lovens første vilkår er derfor etter kommunedirektørens syn ikke oppfylt.

Ved avveining av fordeler og ulemper ser vi at det er en fordel for tiltakshaver å kunne få hele boligen på ett plan ved at han kan bo lenger i boligen.

Den gamle vegen er et lokalt kulturminne som bør vernes om for nærliggende store terrenginngrep. En mur på inntil 5,45 meters høyde i nærheten av den gamle vegen turstien mener kommunedirektøren derfor er uheldig. Den største ulempen er det visuelle, men en så høy mur kan også innebære fare. Selv om det angis at muren skal sikres mot fall ser vi sikkerhetsmessige betenkeligheter da denne kan være nedsnødd om vinteren. En høy mur og barn på ski og nærhet til tursti er derfor en uheldig kombinasjon. Det er ikke angitt noen fordeler ved den bratte takvinkelen. Ulempene er at 45 grader er et svært bratt tak for den som skal opp på taket for inspeksjon/vedlikehold.

Ulempene ved å gi dispensasjon vurderes som større enn fordelene slik at også av denne grunn kan det etter kommunedirektørens syn ikke gis dispensasjon.

En dispensasjon vil medføre uheldig presedensvirkning ved at reguleringsbestemmelsene blir uthulet og blir ikke det styringsredskapet som den var tenkt som. Bestemmelsen med maks tillatt skjæring og fylling er den samme som også brukes på Skei og i Heggen boligfelt i Follebu. Det er ikke gitt dispensasjoner for vesentlig overskridelse av disse grensene.

Høringsuttalelser:

Saken ble sendt på høring med ovenstående vurdering. Følgende høringsuttalelser foreligger:

Statsforvalteren i Innlandet har i brev datert 20.12.2021 uttalt at de ikke kan se at deres fagområde blir vesentlig berørt da en dispensasjon først og fremst bare berører lokale interesser. Han minner om vilkårene som må oppfylles etter loven for å kunne gi dispensasjon, og vi gjengir siste avsnitt:

Vi finner det positivt at kommunen som helhet ses på når det gjelder presedens, og at spørsmålet ikke bare drøftes avgrenset til den aktuelle reguleringsplanen. Innvilgelse av dispensasjon kan føre til presedens. Ut fra prinsippet om at like saker skal behandles likt, betyr dette at kommunen må innvilge dispensasjon for eventuelle lignende søknader. På denne måten risikerer kommunen å uthule sine egne planer, som er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ – kommunestyret.

Innlandet fylkeskommune har i brev datert 07.01.2021 gitt uttale hvor kulturarvenheten og samferdselsavdelingen ikke har merknader. Planfaglig har e følgende oppsummering:

Oppsummert:

Det er et viktig prinsipp for valg av bygningstype at det er bygningen som tilpasses terrenget, og ikke terrenget som skal tilpasses bygget. Fylkeskommunen mener her at bygget ikke følger dette prinsippet og at det medfører uheldige føringer for landskapstilpasning på stedet, og presedensvirkning for andre prosjekt. I tillegg kommer forhold mhp sikkerhet, og estetiske vurderinger som følge av å skulle sikre så store terrengforskjeller. Å gi en dispensasjon vil undergrave planen og bestemmelsene, ulempene ved å gi dispensasjon vurderes som større enn fordelene og fylkeskommunen syn er at det her ikke skal gis dispensasjon.

Vi støtter oss til de mottatte høringsuttalelsene. Søknaden er vesentlig i strid med hensynet

bak reguleringsbestemmelsene som det søkes dispensasjon fra. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene. Ingen av lovens to vilkår som begge må være oppfylt er oppfylt. Vi merker oss statsforvalterens merknad om at en dispensasjon vil kunne få konsekvenser også utenfor dette regulerte området. Vi har mye fokus på terrengtilpasning og maksimale skjæringer/fyllinger i hele kommunen slik at dette vil være en svært uønsket utvikling. Så vidt vi har oversikt over er det aldri omsøkt så bratt takvinkel på bolighus før.

Etter en samlet vurdering og gjennomgang av punktene som klager framsetter, samt en grundigere gjennomgang av dispensasjonsspørsmålene jfr. PBL § 19-2, kan vi ikke se at klagen inneholder momenter som gjør at planutvalget anbefales å endre vedtaket i delegasjonssak 470/21 datert 29.11.2021 om å avslå søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Vi gjør også oppmerksom på at det ligger offentlig avløpsledning ca. 2 meter inne på eiendommen langs grense mot g/bnr 225/257. Byggegrense mot offentlig ledningsnett er 4,0 meter fra senter grøft. Med omsøkte plassering og terrenginngrep må denne legges om. Dette er relativt omfattende og må prosjekteres særskilt og avklares nærmere med ansvarlig for kommunens vann- og avløpsavdeling.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Foreliggende klage fra Tone Kristin Svendsen og Geir Johan Svendsen datert 02.11.2021 tas ikke til følge.

Planutvalget opprettholder administrasjonens vedtak i delegasjonssak 470/21 datert 29.11.2021 som lyder:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 jfr kommunestyrets delegering av 29.09.2016 avslår Gausdal kommune 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.

Nytt vedtak vedr takvinkel:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslår planutvalget foreliggende søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til takvinkel. Avslaget begrunnes med at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, og at det uansett ikke er ønskelig å gi dispensasjon for en så bratt takvinkel.

