



Elin Margrethe Østensen
Holsmarken 10
2656 Follebu

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Firemannsboliger på gbnr. 131/15 i Gausdal kommune

Statsforvalteren viser til oversendelse av klagesak fra Gausdal kommune, datert 24.09.2021.

Resultat av Statsforvalterens behandling

Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren stadfester Gausdal kommunes vedtak 242/21 (11.06.2021), med tilføyselsen av vilkår i sak 60/21 (17.09.2021).

Saken gjelder

Nordbohus Innlandet AS søkte om rammetillatelse for 12 boenheter, fordelt på tre firemannsboliger på gbnr. 131/15. De søkte om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om takform og antall boenheter (maks. 10 stk.).

Gausdal kommune ga tillatelse til tiltaket i vedtak 242/21, datert 11.06.2021.

Elin Margrethe Østensen (gjenboer på gbnr. 131/16) etterspurte begrunnelse fra kommunen 21.06.2021, og påklaget vedtaket i brev datert 13.07.2021. Klagen retter seg mot dispensasjonen for 12 boenheter, som hun mener vil gi betydelige ulemper for eksisterende beboere i området. Hun påpeker at tiltaket medfører en dobling av trafikken på den private vegen, sammenlignet med eksisterende bruk. Hun mener dette vil gi ulemper for bomiljøet og dårligere sikkerhet for myke trafikanter, og etterspør en møteplass på vegen.

Nordbohus fremmet sine kommentarer til klagen, i brev datert 28.08.2021.

Klagen ble behandlet av Gausdal kommune v/ Planutvalget i møte 17.09.2021, sak 60/21. Kommunen tok klagen i det vesentlige *ikke* til følge. De vedtok imidlertid et vilkår om etablering av møteplass, før igangsettingstillatelse kan gis. Saken ble deretter sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Vi konstaterer at klagen er inngitt rettidig, av en part med klagerett, jf. fvl. § 28 flg. Klagen til Østensen gjelder kun dispensasjonen for antall boenheter. Vi kommer derfor kun til å vurdere denne i vår klagebehandling – og ikke dispensasjonen for endret takform.

Statsforvalteren er gitt myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. For behandling av klager etter pbl. § 1-9 gjelder reglene i forvaltningsloven, så langt ikke annet er bestemt. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, men skal legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved vår prøving av det frie skjønn, jf. fvl. § 34. I dispensasjonssaker innebærer dette at Statsforvalteren fullt ut kan prøve om lovens to vilkår er oppfylt, da dette gjelder *rettsanvendelsen*. Hvis vilkårene er oppfylt, skal vi likevel være tilbakeholdne med å prøve om dispensasjon bør innvilges, da dette hører til kommunens *frie skjønn*.

Statsforvalterens vurdering av saken

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for «Byparken, Gnr. 131, bnr. 15 m.fl.», vedtatt 01.06.2011 (sist endret 30.05.2018). Omsøkt tiltak blir liggende innenfor område «T2», som er regulert til «boligbebyggelse». Iht. bestemmelsenes pkt. 2.1.1 – 2.1.3 kan området utnyttes med BYA 30 % og bebygges med saltak inntil 30 grader fall, 9 m mønehøyde og 6,5 m gesimshøyde. Pkt. 2.1.1 fastsetter også følgende:

«Utbygging av planområdet skal begrenses med inntil 10 nye boenheter innenfor området benevnt T2 i plankartet.»

12 boenheter er mer enn planen tillater. Det må derfor innvilges dispensasjon for å kunne godkjenne tiltaket.

Generelt om dispensasjonsvilkårene

Plan- og bygningsloven § 19-2 oppstiller to vilkår, som begge må være oppfylt, for at dispensasjon kan innvilges. Det ene er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse. Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Hensynene som begrunner plangrunnlaget, er sentrale i vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Når det gjelder vilkåret om fordelene, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringen som er relevant. Fordeler av privat karakter er normalt ikke tillegges vekt.

Hensyn

Reguleringsplanen har bakgrunn i et opprinnelig foreslått prosjekt av BoligPartner. Dette var 10 boenheter, fordelt på fem vertikaldelte tomannsboliger. Boligene hadde ca. 130 m² bruksareal og strakk seg over to etasjer. Slik vi forstår det, viste det opprinnelige prosjektet en utnyttelse som tilstrekkelig ivaretok uteoppholdsarealer, parkering, trafikkavvikling og omkringliggende bebyggelse. Kommunen har imidlertid ikke fastsatt i planbestemmelsene at det må bygges på denne måten. Da ville det vært inntegnet omriss i plankartet, eller stått «frittliggende småhus», «tomannsboliger» og lignende i bestemmelsene. Slik Statsforvalteren leser planbestemmelsene, er de relativt fleksible og gir mulighet for å utnytte området på andre måter, så lenge man ivaretar de ovenfor nevnte kravene.



I foreliggende sak har Nordbohus søkt om 12 boenheter, fordelt på tre firemannsboliger. Dette utgjør ingen markant økning av enheter. Etter vårt syn, er det ikke avgjørende om det er 10 eller 12 enheter, så lenge det konkrete tiltaket er godt nok tilpasset eiendommen og omgivelsene.

Boenhetene vil gå over ett plan og være en del mindre enn det opprinnelige prosjektet. Søknaden viser at bygningsvolumene holder seg innenfor mønehøyde, gesimshøyde, utnyttelsesgrad og byggegrenser. Størrelsen på byggene vil ikke avvike vesentlig fra omkringliggende bebyggelse. Det er satt av plass til både private uteoppholdsarealer, felles lekeplass og 1,5 p-plasser pr. leilighet. Det vil ikke bli vesentlig mer trafikk, enn det som er lagt til grunn i reguleringsplanen. Det er 9 boenheter tilknyttet atkomsten fra før og planen åpner for 10 til. Planen har krav om å etablere møteplass (pkt. 3.1.2), slik at atkomsten skal tåle mer trafikk. Vi ser ikke at 10 nye boenheter er vurdert som noen tålegrense for området, eller at 12 enheter vil gå vesentlig ut over forutsetningene i planen. Statsforvalteren vurderer etter dette at tiltaket tar tilstrekkelig hensyn til eksisterende bygningsmiljø og oppfyller kravene til uteoppholdsarealer, parkering og trafikkavvikling.

Statsforvalteren er enig i kommunens vurdering, at hensynene bak planbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, med dette tiltaket. Det første vilkåret for dispensasjon, er dermed oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Fordeler og ulemper

Både kommunen og ansvarlig søker trekker fram flere fordeler med tiltaket. Disse knytter seg særlig til at det er en sentrumsnær tomt og at tiltaket gir flere leiligheter innenfor det tilgjengelige arealet.

Eiendommen ligger innenfor det som er definert som sentrum av Follebu, jf. kommuneplanens arealdel (25.03.2021). Her er det ønskelig med utbygging av flere boenheter og høy arealutnyttelse, for å fremme sentrumsutviklingen. Ut fra planbeskrivelsen til kommuneplanen, er det åpnet for «konsentrert boligbebyggelse» her – dvs. bygg med flere enheter enn tomannsboliger. Statsforvalteren deler kommunens syn, om at tre firemannsboliger styrker målene om fortetting og sentrumsutvikling.

Iht. kommuneplanen er det et mål å skape et variert tilbud av boligtyper. Kommunen viser til at utviklingen går i retning av at mange ønsker å bytte eneboliger mot sentrumsnære leiligheter av mindre størrelse. Ansvarlig søker har i tillegg ment å nå markedet med førstegangskjøpere og enslige, som ikke har råd eller behov for større leiligheter. Slik Statsforvalteren vurderer det, er det en fordel å utnytte eiendommen med 12 mindre leiligheter, framfor de 10 større boenhetene, som var i opprinnelig prosjekt.

Omsøkt tiltak viser at man kan bygge flere boliger, innenfor det tilgjengelige arealet planen åpner for. Leilighetene beholder likevel tilstrekkelig størrelse til å oppnå god planløsning og plass til snuareal for rullestol. De 6 leilighetene i første etasje vil bli tilgjengelige boenheter.¹ I prosjektet som reguleringsplanen er basert på, hadde derimot ingen av boenhetene alle funksjoner på ett plan. Vi mener at omsøkt tiltak vil fremme en god og arealeffektiv utnyttelse.

¹ Stue, kjøkken, soverom og bad på inngangsplanet, samt trinnfri atkomst og snuareal for rullestol. Se teknisk forskrift (TEK17) § 12-2.



Klager har påpekt at det vil oppstå ulemper ved å øke antall boenheter. For det første, mener hun økt trafikk gir en for stor belastning på den private vegen. Etter Statsforvalterens syn, vil dette ikke bli en aktuell ulempe. Avkjøringen fra fylkesvegen er oppgradert ifm. tiltaket. Videre vil utbyggingen forutsette at det etableres en møteplass. Dette er fastsatt i reguleringsplanens pkt. 3.1.2 og er nå også tatt inn som vilkår i rammetillatelsen. Forholdene på atkomstvegen vil derfor bli bedre.

Klager mener videre at tiltaket kan gi dårligere sikkerhet for myke trafikanter som ferdes langs vegen. Slik vi har nevnt over, vil tiltaket utløse etablering av en møteplass. Etter vårt syn vil dermed trafiksikkerheten bedres, med omsøkt tiltak. Vi kan ikke se at det skal utgjøre noen vesensforskjell om det er 10 eller 12 nye boenheter som skal bruke vegen. Vi vurderer at tiltaket ikke vil gi nevneverdige ulemper for myke trafikanter. Etter vårt syn, er det heller ikke gitt at de 12 leilighetene vil skape mer samlet trafikk enn de opprinnelige fem tomannsboligene. Siden leilighetene er beregnet på mindre husstander, vil antallet biler pr. boenhet være noe lavere – slik at totalen sannsynligvis blir noenlunde lik.

I klagen anfører Østensen at tiltaket kan gi ulemper for bomiljøet. Til dette bemerker Statsforvalteren at det allerede er avklart at belastningen fra 10 nye boenheter er akseptabel. Vi kan ikke se at økningen til 12 boenheter vil medføre noen særlig merbelastning for omgivelsene; verken i form av støy, støv, skygge, kort avstand mellom bygg eller at det blir for mye folk i nabolaget. Vi mener derfor at dispensasjonen ikke vil gi ulemper for bomiljøet, ut over det som er akseptabelt i sentrumsnære strøk.

Statsforvalteren vurderer at tiltaket ikke vil gi ulemper av stor betydning. Samtidig vurderer vi at fordelene med sentrumsnær fortetting, må tillegges stor vekt. Vi er enig i kommunens konklusjon om at tiltaket gir klart større fordeler enn ulemper. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Det er dermed rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjonen.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren stadfester Gausdal kommunes vedtak 242/21 (11.06.2021), med tilføyelsen av vilkår i sak 60/21 (17.09.2021).

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Jo-Bjørner Haugen (e.f.)
avdelingsdirektør

Håvard Haugnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

NORDBOHUS INNLANDET AS	Østre Totenveg 109B	2816	GJØVIK
GAUSDAL KOMMUNE	Vestringsvegen 8	2651	ØSTRE GAUSDAL