

Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

Gausdal kommune
Vestringsvegen 8

2651 Østre Gausdal

Deres ref:
21/2209-11

Vår ref:
2021/21042-7
Gunhild Tørhaugen

Dato:
07.01.2022

Merknader til dispensasjon fra reguleringsbestemmelser - Gausdal kommune

Vi viser til oversendelse fra Gausdal kommune datert 06.12.2021. Saken gjelder søknad om dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 19-2.

Bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav om underetasje, krav om maksimalt terrenginngrep og maksimal takvinkel for oppføring av nytt bolighus, med adresse Hampevegen 20, gnr. 225/ bnr. 258, innenfor reguleringsplan for Segalstad bru. Bolighuset er tilpasset flat tomt da alle rom er på ett plan. Administrasjonen har gjort en grundig vurdering som veier imot dispensasjon og søknaden er tidligere blitt avslått. Vedtaket ble påklagd og planutvalget har fattet et vedtak der de er positive til dispensasjon fra § 5.1.3 i reguleringsbestemmelsene når det gjelder krav om underetasje.

Fylkeskommunens merknader

Fylkeskommunens merknader er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn på områder som kulturarv, samferdsel i tillegg til ulike planfaglige tema som samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (SBATP), vannmiljø, friluftsliv, vilt, villrein, ferskvannsfisk, barn og unges interesser, universell utforming og stedsutvikling.

Som generell merknad viser vi til at det er kommunen som vurderer om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt og om dispensasjon da kan gis. Vilårene er ikke oppfylt dersom en dispensasjon for et tiltak undergraver planen/bestemmelsen, eller vesentlig tilsidesetter hensyn som planen skal ivareta. Det samme gjelder lovens formålsbestemmelse. I tillegg må også fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Plansystemet bygger på prinsippet om forutsigbarhet og er forankret i krav om likebehandling og sikkerhet mot vesentlige endringer av gjeldende planvedtak. Det betyr at kommunen i tillegg til sin begrunnelse for om vilkårene er oppfylt, også må vurdere virkningen av tiltaket for tilsvarende saker (presedensfaren).

Planfaglig

Gjeldene planer: Tomta er i reguleringsplan for Segalstad bru avsatt til frittliggende småhusbebyggelse og det søkes om dispensasjon fra 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.

Tiltaket er i strid med formålet bak reguleringsbestemmelsene om underetasje /avtrappet løsning, terrenginngrep, tilpasning og takvinkel, og ulempene ved å gi dispensasjon vurderes som større enn fordelene. Den gamle bygdavegen, som er en attraktiv turvei, ligger som en avgrensning ovenfor hele boligfeltet og dersom dispensasjon gis vil denne delen av veien måtte sikres mot en forstøtningsmur på over 5 meter. Dette sett i sammenheng med forstøtningsmuren på nedsiden av boligen, med høyde på 4 meter, vil dette virke skjemmende i terrenget og vise en mangelfull tilpasning til omgivelsene. Bestemmelsen med maks tillatt skjæring og fylling er den samme som brukes på Skei og i Heggen boligfelt i Follebu, og videre vil det kunne medføre uheldig presedensvirkning ved at reguleringsbestemmelsene blir uthulet og ikke fungere som det styringsredskapet det var ment som.

Kulturarv og samferdselsavdelingen har ingen merknader til saken.

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.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug
seksjonssjef

Gunhild Tørhaugen
plankoordinator

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED