

Fra: Arne A. Hauger <arne.hauger@arkitekthauger.no>
Sendt: 27. september 2018 17:30
Til: Øyer Kommune Postmottak; Anita Lurfald Vedum
Kopi: Elisabeth Tigerstedt (e_tigerstedt@hotmail.com); Fredrik Austbø (freddyaustbo@me.com)
Emne: Begrunnelse på klage på vedtak dispensasjon fra reguleringsplan Jaer Gård. N/F Planid 201308. Gbnr. 015/051

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Kommunens saksnummer: 18/616 og 618

Jeg henviser til e-post fra saksbehandler Anita Lurfald Vedum fra tidligere i dag der hun ber om en bedre begrunnelse for klagen på vedtak om dispensasjon fra reguleringsplanen. Følgende kan anføres i saken:

Dispensasjonsvurdering § 19-2 2. ledd.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen 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.

I dette tilfellet vil mine oppdragsgivere i Mosætervegen 81B bli svært negativt berørte da de omsøkte hyttene er alt for brede i forhold til tomtene og den regulerte byggelinje. Som en konsekvens av bredden vil følgelig mønehøyden øke og forringe utsikten. Da de kjøpte hytta ble reguleringsplanen sjekket ut, og vi registrerte at det måtte bli smale hytter for å kunne bebygge tomtene. Tiltakene som er gitt dispensasjon vil svekke de visuelle kvalitetene som må være lagt til grunn for de byggegrenser som er tegnet inn på reguleringsplanen.

Konklusjon er at kommunens vurdering er feil, og vedtaket må omgjøres.

Er det lovlig å dispensere?

Etter min oppfatning har ikke kommunen hjemmel til å dispensere. For å kunne tillate en så stor endring i forhold til reguleringsplanen, så må dette eventuelt gjøres ved en endring av reguleringsplanen. Gjeldende plan er ikke eldre enn 5 år. Tiltakene er tegnet med terrassene helt ut i eiendomsgrænse mot friluftsområdet. Byggearbeider og senere vedlikehold vil måtte foregå på annen eiendom. Dette er høyst oppsiktsvekkende. Som jeg anmodet ansvarlig søker om i mine naboanmerkninger, så ba vi om at det ble vurdert å tegne smalere hytter for å tilpasse seg reguleringsplanens byggelinjer og ikke minst det sterkt hellende terrenget. Jeg kan heller ikke se at det å presse hyttene nærmere skibakken er en berikelse for området. Her er dispensasjon fra byggelinjen en vesentlig endring.

I reguleringsplanen står det i pkt. 2.1:

For hver boenhet skal det tilrettelegges for minst 2 parkeringsplasser. Er dette ivaretatt? Hvis ikke så vil dette gi tilleggsbelastning på fellesarealer som kan være i strid med planens intensjoner.

Videre står følgene også under pkt. 2.1:

Bygningers plassering skal tilpasses tomta. Dype skjæringer og fyllinger skal unngås. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0 m fra planert nivå i 1. etasje ved bygning. Ved bruk av gråsteinsmur eller støttemur til skjærings og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 1,5 m. Fyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og høyde fra fyllingsfot til fyllingstopp skal ikke overstige 3 m.

Jeg kan ikke se at dette er tilfredsstilt i søknaden, og slik jeg tolker tegningene så må det utføres fyllingsarbeider ut i friluftsområdet. Dette kan ikke være akseptabelt.

Hva kreves ved endring av reguleringsplanen?

Endring og opphevelse krever som hovedregel samme prosess som ny plan.

- Varsling, kunngjøring, medvirkning, muligheter for innsigelse, endelig vedtak i kommunestyret/departementet.
- Full prosess er nødvendig fordi endringer kan ha like stor betydning som en ny.

Konklusjon.

Vedtakene må oppheves. Dersom kommunen fastholder vedtakene må saken sendes til Fylkesmannen for behandling.

Med vennlig hilsen

Arne Andreas Hauger

arkitekt og daglig leder

arkitektkontoret HAUGER as

torgeir vraas plass 6

3044 drammen

sentralbord: 32 21 90 60

mobiltelefon: 970 87 358

e-post: arne.hauger@arkitekthauger.no

nettside: www.arkitekthauger.no