

## **SØKNAD OM DISPENSASJON - FURUVEGEN 27 - GBNR 30/94**

### **Vedlegg:**

1. Søknad om dispensasjon
2. Situasjonsskart
3. Uttalelse Innlandet fylkeskommune
4. Uttalelse Fylkesmannen i Innlandet
5. Uttalelse Statens Vegvesen
6. Uttalelse naboer i Furuvegen 19, 21 og 23, del 1
7. Uttalelse naboer i Furuvegen 19, 21 og 23, del 2
8. Uttalelse naboer i Furuvegen 19, 21 og 23, del 3
9. Bilde
10. Uttalelse Leah Dybwad-Voldbakken

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

### **Sammendrag:**

Kommunedirektøren anbefaler at det gis dispensasjon fra arealformålet slik at boligen kan benyttes som barne- og avlastningsbolig, med en tidsbegrensning på 2 år. Kommunedirektøren anbefaler at det ikke gis dispensasjon for å etablere Miljøtjenesten i Furuvegen 27, gbnr. 30/94.

### **Saksutredning:**

Øyer kommune ved tjenesteenhet Miljøtjenester og bofellesskap søker dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan «0521-307 Furuvegen-Einervegen». Furuvegen 27 eies av Øyer kommune og benyttes i dag til barnebolig. Før dette har boligen blitt benyttet til kommunal bolig for flyktninger og bofellesskap for unge enslige mindreårige flyktninger. Området er i dag regulert til boligformål og tjenesteenhet Miljøtjenester og bofellesskap ønsker å benytte boligen til barnebolig, avlastningsbolig og kontor for Miljøtjenesten. Endret bruk av boligen vil gi økt behov for parkering, 7-8 biler, dette er både kommunale biler og de ansattes private biler. Det er tenkt anlagt parkering på sørsiden av huset.

Søknaden begrunnes med manglende tilgjengelig lokaler ellers i kommunen. Behovet er et egnet sted til barnebolig med plass til kontor for miljøtjenesten, og kan være av midlertidig karakter. Videre begrunnes søknaden med behovet for å skape et normalt hjemmemiljø for beboer, i et ordinært, etablert boligfelt.

Søknaden har vært sendt ut på høring til berørte parter og følgende innspill har kommet:

- Kulturarvavdelingen i Innlandet fylkeskommune, 14.01.2020, ingen merknader til søknaden.
- Fylkesmannen i Innlandet, 28.01.2020, mener dispensasjonssøknaden ikke berører viktige nasjonale eller regionale interesser og har ingen vesentlige merknader til saken.
- Statens vegvesen, 16.01.2020, bemerker at om det gis dispensasjon bør denne være midlertidig. De fremmer at det ikke er plass til 7-8 biler på sørsiden av huset. Og videre, at det er ikke akseptabelt med en løsning der et stort antall biler rygger rett ut i atkomstvegen nær innkjøringa fra Furuvegen. De er av den oppfatning at det kan være mulig å opparbeide parkering på nordsiden av huset, dette forutsetter riving av garasje/uthus. Samtidig mener Statens vegvesen at å ta store deler av utearealet til parkeringsplass er en dårlig løsning for beboere og naboer. Før en eventuell dispensasjon må det tegnes en situasjonsplan som viser hvordan parkering skal løses på en trafiksikker måte.
- Naboene i Furuvegen 19, 21 og 23 har i fellesskap skrevet en uttalelse, 11.02.2020, hvor det fremgår at de er imot at det gis dispensasjon. Argumentene til naboene er sikkerhet for beboere og tilgjengelighet til egne boliger. Parkeringssituasjonen ved dagens bruk av boligen har medført at det ved flere tilfeller har vært problematisk å komme frem til egen bolig uten å krysse på annenmanns grunn. Det bor flere barn i gata som leker i området. Ved en døgnbemannet tjeneste vil dette kunne gå ut over helsen til naboene, inn og utkjøring hele døgnet kan påvirke nattesøvn. Naboene mener at opptil 8 biler som kjører inn og ut av eiendommen er utenfor det som kan regnes som normal trafikk. Det er en felles parkeringsplass/snuplass mellom eiendommene, som ofte er brukt som parkeringsplass av de ansatte i Øyer kommune som betjener boligen eller tilhører miljøtjenesten. Denne bør være tilgjengelig for alle beboerne i gata. Slik boligen har blitt benyttet de siste par årene har allerede medført store ulemper på naboene.
- Leah Dybwad-Voldbakken, 26.03.2020, mener det oppleves som negativt at et stort hus velegnet for en storfamilie benyttes til annet formål enn hva det er tiltenkt.

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra arealplaner skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra arealplaner, lovens bestemmelser om planer eller forbudet i pbl § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.



Figur 1: Figuren viser aktuell eiendom markert med turkis linje.

I henhold til veileder IS-2442 er barnebolig og avlastningsbolig som institusjon å regne, jf. forskrift om kommunal helse- og omsorgsinstitusjon § 1. Dette må betraktes som offentlig tjenesteyting og faller utenfor gjeldende arealformål, bolig. Kontorplass for Miljøtjenesten vil også falle inn under formålet offentlig tjenesteyting.

Statens vegvesen har som statlig myndighet uttalt seg negativt til søknaden på bakgrunn av trafiksikkerhet, og at skissert parkeringsløsning ikke er akseptabel. Det er ikke funksjonene bygget er tenkt å inneha, men trafikken som genereres som er utfordrende. Hovedargumentet til naboene er også økt trafikk og trafiksikkerhet. Øyer kommune ved tjenesteenhet Miljøtjenester og bofellesskap har i møte gitt utfyllende beskrivelse av hva de ulike funksjonene potensielt vil kunne genere av trafikk og antall biler.

Barneboligen disponerer egen bil, i tillegg vil den ansatte som er på jobb ha en bil. Det vil da hovedsakelig være to biler ved boligen, noe som må kunne ansees som normalt for en vanlig husstand. Ved anledninger vil det for kortere tidsrom kunne bli behov for ekstra bemanning ved boligen. Denne trafikken er mer uforutsigbar, og vil ikke ha en regelmessig karakter.

Når det gjelder avlastningsboligen er dagens behov at det vil være to barn tilstede i perioder. Disse to barna vil ha behov for en ansatt. Tjenesteenhet Miljøtjenester og bofellesskap har anslått at bruken av Furuvegen 27 som barne- og avlastningsbolig vil på det jevne ha fire biler tilknyttet driften. Dette er noe over hva gjennomsnittlig husstand har, men er ikke nødvendigvis unormalt.

Furuvegen 27 ligger i utkanten av et etablert boligfelt med god tilgang til servicetilbud som blant annet skole, idrettsplass og butikker. I *Veileder for landsomfattende tilsyn 2009: Kommunale sosial- og helsetjenester til barn i barne- og avlastningsboliger*, utgitt av Statens helsetilsyn, trekkes det blant annet frem at; "boligene bør være mest mulig lik et vanlig hjem,

med nødvendig tilpasning til barna som skal være der". Boligene bør ligge gunstig til for skole, fritidsaktiviteter og lekeareal. Boligene bør være eneboliger, rekkehus eller leiligheter i den vanlige boligmassen med tilknyttede utearealer. Det bør ikke etableres boliger hvor flere enn fire barn bor, og det bør ikke være avlastningsplasser der barn bor fast". Kommunedirektøren mener at med de kriterier veilederen legger til grunn er det klare fordeler ved å tillate bruk av Furuvegen 27 som barne- og avlastningsbolig. Når det gjelder den kombinerte bruken av boligen, er dette en helsefaglig vurdering som ikke ligger til dispensasjonsvurderingen.

Behovet for parkering for inntil åtte biler utløses av ønsket om å plassere kontoret til miljøtjenesten i samme bygg. Det vil være to til tre personer på vakt i Miljøtjenesten. Ved å plassere kontoret i boligen vil dette være oppmøtested ved vakt -start og -slutt, samt sted for lunsjpause. Denne driften vil generere jevnlig trafikk til og fra boligen, og kommunedirektøren mener at dette vil være langt over det som må kunne sies å være normal trafikk knyttet til en privatbolig. Økt antall biler gir også behov for flere parkeringsplasser. Dette er skissert løst ved å ta areal fra hagen til boligen. Kommunedirektøren bifaller Statens vegvesen vurdering hvor de har trukket frem dette som en ulempe både for beboer og for naboer. I tillegg sier overstående sitat at barne- og avlastningsboliger bør ha tilknyttede utearealer. En nedbygging av hagen vil være uheldig.

Argumentene for å samlokalisere de tre funksjonene er at dette vil være kostnadsbesparende. Bygget i Furuvegen er stort og har plass til alle funksjonene. Ved at Miljøtjenesten er kjent med bygg og beboer vil de kunne fungere som en backup for døgnbemanningen i barneboligen, noe som gir en driftsfordel. Tjenesteenhet Miljøtjenester og bofelleskap har formidlet at det er nødvendig med en dispensasjon fra arealformålet for alle tre omsøkte funksjoner, om planlagt drift skal være mulig. Kommunedirektøren mener at driftsfordelene en samlokalisering gir ikke veier opp for ulempene den økte trafikken medfører.

Det er opplyst om at behovet boligen skal romme er flytende og vil kunne endre seg over tid. Per dags dato har de et to-års perspektiv når det gjelder barneboligen. Barn i barnevernets omsorg vil kunne være det ut over fylte 18 år. I dag er beboer i Furuvegen 27 17 år gammel, og vil trolig ha behov for omsorg etter fylte 18 år. Boligen er tiltenkt funksjoner som vil kunne endre seg ut fra behov. Behovene vil kunne oppstå raskt og måtte løses fortløpende. En midlertidig dispensasjon imøtekommer dagens behov, men det bør etterstrebtes å finne en mer langvarig løsning. Dette av hensyn til naboer og brukere. Mer langvarige løsninger vil kunne være en annen lokalisering eller en omregulering av eiendommen.

### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler at det gis midlertidig dispensasjon slik at boligen kan benyttes som barne- og avlastningsbolig. Dispensasjonen bør være midlertidig, 2 år, og det bør foretas en evaluering etter perioden. Videre anbefaler kommunedirektøren at søknaden om plassering av Miljøtjenesten i Furuvegen 27 avslås på grunn av for stor generering av trafikk.

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra arealformål bolig til offentlig tjenesteyting. Den midlertidige dispensasjonen gjelder etablering av barnebolig og avlastningsbolig i Furuvegen 27, gbnr. 30/94.

Vilkår for dispensasjonen:

- Den er midlertidig, med en varighet på inntil 2 år.
- Etter endt periode skal det foretas en evaluering.

Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ikke vesentlig tilsidesatt. I tillegg er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det tillegges vekt at en slik bolig bør være en integrert del av et boligfelt, da dette skal være bolig for barn med behov for normalisert hverdag med kort veg til skole, kollektivknutepunkt og fritidsaktiviteter.

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 gis det avslag på dispensasjonssøknad for å etablere Miljøtjenesten i Furuvegen 27, gbnr. 30/94.

Dispensasjon kan ikke gis da hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Trafikken som genereres av denne aktiviteten kan påvirke naboers helse og behovet for økt parkeringsdekning vil både forringe bomiljøet til eiendommen og nabolaget. Trafikksikkerhetsaspektet er også tungtveiende.

Ådne Bakke  
Kommunedirektør

Åsa Rommetveit Celius