

Vedr. Gnr 146/Bnr.102, Reigstad, 5281 Valestrandsfossen

I forbindelse med søknad om oppføring av modulbaserte integreringsboliger søkes det om dispensasjon fra teknisk forskrift kapittel 12 vedørende universell utforming.

Bygget som søkes oppført inneholder 6 hybler som skal brukes som integreringsboliger og disse skal leies ut som midlertidig bolig for enslige. En av hyblene er tenkt universelt uformet, mens de resterende ikke er tilpasset rullestolbrukere. Dette er en tilsvarende fordelingsnøkkel som legges til grunn og brukes ved oppføring av f.eks. studentboliger, og det anses at bruken i stor grad tilsvarer den midlertidighet en studentbolig har, dvs. at den skal fungere som et midlertidig bosted for en person i en avgrenset periode. Kravet til universell utforming er dermed ikke er til stede i like stor grad som for et bygg som skal fungere som permanent bolig.

Det søkes videre om dispensasjon fra reguleringsplanens føresegn punkt 2.2 og 2.3.

I disse punktene presiseres det makshøyde på terrengmurer på 2 meter med en minimumsavstand på 1,5 meter mellom murer ved terrassering, samt høyde for etablering av ny skjæring på maks 3 meter.

Som det fremgår av fasadetegning for mur så vil siste del av mur mot veien få en høyde på rundt 2,5 meter. I utarbeidet tverrprofil av terrenget viser tegningen høyde på skjæring tett på 7 meter. Skjæring kan gjøres mindre ved å sette opp en ekstra mur mot veien, men det vil da ikke bli mulig å plassere et bygg med bredde ca 8,5 meter inn på tomten. Planert terreng ved nytt bygg er ca 0,5 m lavere enn ved eksisterende bygg. Eksisterende terreng er i så stor grad skrått at det vil være vanskelig å få til en god og fornuftig utnyttelse av tomten dersom det ikke gis en dispensasjon fra disse kravene.

Skjæringen befinner seg i bakkant av bygget og vil i liten grad være synlig for forbipasserende og omkringliggende bebyggelse. Siste del av mur mot veien vil få en høyde på rundt 2,5 meter. Tomten befinner seg ellers i et lite trafikkert område. Basert på dette vurderes det at en dispensasjon i meget liten grad vil forringe de visuelle kvalitetene i området, og at fordelene med å gi en dispensasjon vil være langt større enn ulempene.