



«Mottakernavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

«Kontakt»

Saksbehandler, innvalgstelefon

Mette Bjørnseth, 62 55 10 54

Klageavgjørelse - Gran - byggesak - Nybygg av fritidsbolig - gbnr 299/107 - Knørravegen 86

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Gran kommune i brev av 11. september 2023, mottatt hos oss 15. september 2023.

Statsforvalterens vedtak

Gran kommune sitt vedtak av 9. juni 2023 omgjøres. Det innvilges ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Byggesøknaden avslås.

Sakens bakgrunn

Kjetil Borge Dahl har søkt om oppføring av hytte og garasje på gbnr. 299/107 på Lygna. Gran kommune godkjente søknaden i tillatelse datert 21. juni 2022.

Kjell Lars Gøran Øhman klager på vedtaket den 29. juni 2022. Det klages på høyde på bygget, en jordvoll på 2 meter, grense mot naboens tomt på 3,2 meter og at nabovarsel ikke stemmer. Det anføres at vedtaket har flere feil og det bes om oppsettende virkning. Kommunen behandlet klagen i møte 5. oktober 2022. Klagen ble ikke tatt til følge og ble oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Kommunens vedtak ble opphevet den 29. januar 2023 og saken ble returnert Gran kommune for ny behandling.

Gran kommune har innhentet oppdaterte opplysninger fra tiltakshaver, og den 9. juni 2023 fattet nytt vedtak hvor det innvilges dispensasjon og tillatelse til oppføring av fritidsbolig med garasje.

Kjell Lars Gøran Øhman klager den 21. juni 2023 på vedtaket på vegne av sine foreldre, som er eier av nabotomten. Klagen gjelder i all hovedsak om det aktuelle tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser om høyde. Samt at det er klaget på at tiltakshaver har fortsatt å jobbe på tiltaket uten tillatelse, og at han derfor ikke innehar kompetansen som behøves for å være selvbygger. Det er sendt med bilder med dato fra tiltaket gjennom våren. Det er videre klaget på manglende journalføring og innsyn etter krav. Det bes om at vedtaket gis oppsettende virkning.



Gran kommune tar den 30. august 2023 saken opp til ny vurdering og finner ikke grunnlag for å omgjøre sitt vedtak av 9. juni 2023. Saken blir den 11. september 2023 oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Avgjørelsen som er påklaget er et enkeltvedtak og retter seg mot dere. Det innebærer at dere har rett til å klage på avgjørelsen, jf. fvl. § 28 første ledd. Klagen er fremsatt innen klagefristen, jf. fvl. §§ 29 og 30.

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 overprøve 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 overprøve om lovens to vilkår er oppfylt, da dette gjelder *rettsanvendelsen*. Derimot skal vi være tilbakeholdne med å overprøve om dispensasjon *bør* innvilges, da dette hører til kommunens frie skjønn.

Statsforvalterens vurdering av saken

Planstatus og tema for klagesaken

Gbnr. 299/108 omfattes av reguleringsplanen for «Hytteområde Lygna sør», vedtatt 25.09.2014. Tomta ligger innenfor delfelt «F69» og er avsatt til «fritidsbebyggelse». Iht. til bestemmelsene tillates det frittliggende hytter.

5.1.9

«På hver tomt kan det tillates maks BYA = 200 m². [...] Maksimalt tillatte høyder: Mønehøyde 6,5 m, gesimshøyde 6 m. Gesims- og mønehøyde regnes fra opprinnelig terreng.» 5.1.4 «Bygninger skal som hovedregel følge lengderetningen i terrenget.»

4.6.2

«Terrenget innenfor hver enkelt tomt skal ikke planeres/arronderes mer enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene og interne atkomster.»

5.1.1

«Ny bebyggelse, veger og parkeringsarealer skal tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling for hyttetomter i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng. Graden av skjæring i bakkant skal være større enn graden av fylling i forkant.»

5.1.2

«Alle terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig [...]. Fyllinger, skjæringer og planeringer i terrenget lenger vekk fra hytta enn 2,5 meter er ikke tillatt. [...]»

Klager har anført at tiltaket har en gjennomsnittshøyde på 6,29 meter og at det har en maks høyde på vegg sør/vest er på 7,29 meter. Søknaden er vedlagt kartgrunnlag.



Ifølge reguleringsplan er maks tillatte høyder: mønehøyde 6,5 m, gesimshøyde 6 m. Gesims - og mønehøyde regnes fra opprinnelig terreng. Det er for øvrig også samme målregel som brukes i pkt. 5.1.1. Ordlyden har ingen referanse til terrengets gjennomsnittsnivå.

Tiltaket har en maks mønehøyde på 7,29 meter i det vestlige hjørnet. I tillegg ses det at fritidsboligen er satt på tvers i terrenget og ikke følger lengderetning slik reguleringsplanen tilsier. Det må videre vurderes om skjæringer og fyllinger rundt fritidsboligen er innenfor bestemmelsene.

Det er derfor nødvendig med dispensasjon for tiltaket.

Generelt om dispensasjonsvilkårene

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd 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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene som begrunner bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, vil være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Når det gjelder vilkåret om *fordelene*, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.

Dispensasjon fra arealplaner reiser særlige spørsmål.¹ Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Hensynet til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendring skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging og ikke ved enkeltdispensasjoner.

Den konkrete dispensasjonsvurderingen

Det første spørsmålet er om dispensasjon til bygging av fritidsbolig med mønehøyde på 7,29 m vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Vesentlig tilsidesettelse

Vurderingen er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Hvorvidt en tilsidesettelse er «vesentlig» beror på en konkret vurdering i det enkelte tilfellet.

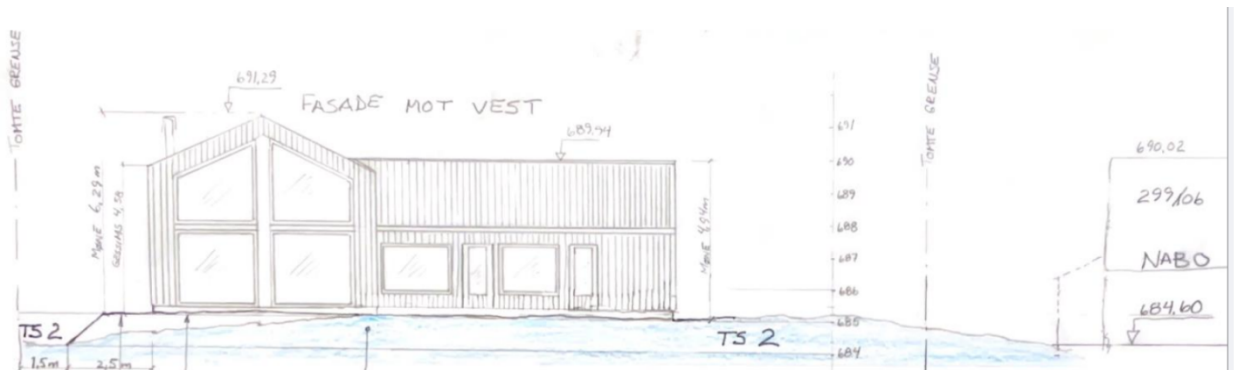
Høyde

Kommunen og tiltakshaver har beregnet at høyde på hytta er 6,29 meter målt fra gjennomsnittet av eksisterende terrengnivå. Det er vist til at dette er innenfor høydebestemmelsene i reguleringsplanen. Kommunen uttaler at det derfor kun er ved noen punkt fritidsboligen går over høydebestemmelsene.

¹ Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.



Statsforvalteren vurderer at hytta ligger på kotehøyde 685 i 1. etasje. Tiltakshaver har skrevet mønehøyde på 691,29 i sin tegning, det er uklart hvordan dette er beregnet eller målt. Det antas at dette er en beregning basert på gjennomsnittlig terrengnivå.



Statsforvalteren vil bemerke at reguleringsplanen sier at maksimalt tillatte høyder er mønehøyde 6,5 m og gesimshøyde 6 m. Videre at gesims- og mønehøyde regnes fra opprinnelig terreng. Når det skal fattes en beslutning om dispensasjon må det derfor vurderes ut ifra reguleringsplanen og ikke fra TEK17 sine generelle bestemmelser som sier at det kan beregnes et gjennomsnitt på høyde. Kommunen har her fastsatt beregningsmåten i plan, slik de har hjemmel til i TEK17 § 6-2 (4). Når kommunen har fastsatt beregningsmåten som maks høyde i planen er det dette som må legges til grunn ved dispensasjonsvurderingen.

Siden bygget har en maksimal høyde på 7,29 meter i ett hjørne, må det gjøres en vurdering av om dispensasjons-vilkårene er oppfylt og om hensyn bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt. Statsforvalteren vurderer at hensynene bak bestemmelsen om maksimal høyde er å sette en begrensning på hvor høye bygg som kan tillates satt opp i hyttefeltet sett ut i fra opprinnelig terreng. Tiltaket i denne saken har en høyde på ene hjørnet på 7,29 meter fra opprinnelig terreng. Det vil si at den er 0,79 meter høyere enn maks tillatt høyde i reguleringsplanen.

Hensyn bak høydebestemmelsene vil være at hytter på byggefeltet skal ha en lik høydeprofil, og harmonisere med omgivelsene. Makshøyder skal sikre lys, luft og utsyn for naboer. Høydebestemmelsen har også sammenheng med god terrengtilpasning. For det første er det spesifikt sagt at høyden skal forholde seg til «opprinnelig terreng». Hensynet kommer også til uttrykk i pkt. 5.1.1, om at bebyggelsen «skal tilpasses eksisterende terreng». Det følger videre av planen at fritidsboliger skal følge lengderetningen i terrenget, og at terrenget ikke skal arronderes mer enn det som er nødvendig for å plassere bygget.

Statsforvalteren mener at tiltaket i sum går vesentlig ut over hensynene bak planen, nettopp fordi det innebærer omfattende tilpasning av terrenget. Vi vil redegjøre nærmere for dette i det følgende.

Tiltaket har en plassering som går på tvers av terrenget, dette gjør at den lengste delen av bygget er mot naboer i nord. Når bygget i tillegg har en høyde som overstiger maksimalt tillatt høyde i reguleringsbestemmelsene vil det skjerme for så vel utsyn som lys og luft for nabo mot nord. Hytta vil skille seg ut i terrenget mht. høyde, men også med plassering.

Årsaken til at høyden fra opprinnelig terreng er overskredet synes å være at bygget er satt på tvers av lengderetning og derfor på grunn av fall i terrenget blir høyere fra opprinnelig terreng i det ene



hjørnet og det vil være nødvendig med fyllinger i forkant på grunn av høydeforskjell. Det vises her til planen som sier at skjæringer i bakkant skal være større enn graden av fyllinger i forkant. Slik hytta er bygget på tvers av terrenget vil graden av fyllinger i forkant bli større enn graden av skjæringer i bakkant, noe som bryter med reguleringsbestemmelsene.

Det følger av reguleringsplanen at terrengendringer skal gjøres så skånsomt som mulig og at det ikke er tillatt med fyllinger, skjæringer og planering i terrenget lenger vekk fra hytta enn 2,5 meter. Slik vi vurderer det, er dette et ytterligere moment, som viser at valgt høyde og høydeplassering ikke er tilpasset tomten. Omsøkt løsning fører med seg omfattende tomtearrangering, langt ut over hyttas bygningskropp. Dette går ut over sentrale intensjoner i planen.

Statsforvalteren vurderer at hensynene bak høydebestemmelsen blir satt vesentlig til side. Særlig terrengfyllingene, gjør at hytta rager høyt i landskapet og i liten grad innordner seg tomten den skal bygges på. Hytta blir uforholdsmessig høy og ruvende i landskapet, når den i tillegg skal ha oppløft på den ene fløyen. Høydebestemmelsen må forstås i sammenheng med kravene til terrengtilpasning. Tiltaket, samlet sett, vurderes derfor å gå vesentlig ut over det høydebestemmelsen skal ivareta. Det første vilkåret for dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Fordeler og ulemper

Neste spørsmål er om fordelene ved omsøkt dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Det må altså foreligge kvalifisert overvekt av fordeler for dispensasjon. Det går frem av lovens forarbeider at «ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.»²

Fordeler ved å innvilge en dispensasjon vil kun være for tiltakshaver ved at han kan bygge sin fritidsbolig slik han ønsker. Statsforvalteren kan ikke se at det finnes samfunnsmessige eller objektive fordeler ved å innvilge en dispensasjon fra høydebestemmelsene i reguleringsplanen.

Ulemper ved en dispensasjon vil være at høydebestemmelsene settes til side og bygget vil kunne skjerme for sol, luft og utsyn for naboer og andre på hyttefeltet. En ulempe vil også være at fritidsboligen vil skille seg ut i terrenget sett i forhold til øvrige hytter på feltet. Med tanke på at høyden økes – i tillegg til at tomten fylles opp relativt mye – vil det samlet sett motvirke planens gjennomgående intensjon om god terrengtilpasning. Slik fritidsboligen er bygget står den på tvers i terrenget med lengste vegg mot terrengfallet. Det er ikke balanse mellom skjæringer og fyllinger. Det er fylt opp relativt mye i forkant av bygget. Når den i tillegg er 7,29 meter på det høyeste vil den ruve ekstra mye i terrenget og skjerme for nabo som har hyttetomt mot nord.

Statsforvalteren er etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon fra høydebestemmelsen for det omsøkte tiltaket. Det andre vilkåret for å kunne gi dispensasjon er dermed heller ikke oppfylt.

Dersom Gran kommune ønsker å gå utenom bestemmelsene i reguleringsplanen gjøres dette best ved å endre planbestemmelsene, ikke ved å innvilge enkelte dispensasjoner.

² Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.



Konklusjon vedr. de to dispensasjonsvilkårene

Statsforvalteren vurderer at hensynene bak høydebestemmelsen blir vesentlig satt til side. Det vurderes også at det ikke foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å innvilge en dispensasjon fra bestemmelsen. Vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene er dermed ikke til stede.

Ang. tiltakshaver som ansvarlig for tiltaket

Det er gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3. Tiltakshaver er av kommunen gitt selvbyggeransvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter jfr. SAK10 § 6-8.

Etter hva Statsforvalteren kan se har kommunen vurdert at tiltakshaver har nødvendig kompetanse til å stå som ansvarlig for bygget. Det at tiltakshaver fortsetter å bygge etter en stoppmelding vil være på hans egen risiko dersom det blir avslag på søknaden. Det er kommunen som er ansvarlig for å følge opp ulovligheter dersom det skulle være nødvendig. Dette ligger utenfor den saken som klageinstansen skal avgjøre.

Manglende innsyn

Det er anført fra klager at de har bedt om innsyn i dokumenter gjeldende «korrespondanse om avtaleinngåelse med konsulenten/selskapet»; en ekstern konsulent kommunen hadde inngått avtale med for behandling av denne saken. Krav om innsyn er aldri avslått eller innvilget til tross for purringer per telefon. Statsforvalteren vil bemerke at dette er kommunens ansvar og faller utenfor det saksforholdet Statsforvalteren skal ta stilling til i klagebehandlingen etter plan- og bygningsloven.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren omgjør Gran kommunes vedtak av 9. mai 2023 i sak 22/09917 om oppføring av fritidsbolig. Dispensasjonen og byggesøknaden avslås. Tiltaket er i strid med planbestemmelse og vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28. Vi gjør oppmerksom på partenes rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)
kommunal- og samordningsdirektør

Jo-Bjørner Haugen
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakerliste:

GRAN KOMMUNE	Postboks 41	2714	JAREN
Kjetil Borge Dahl	Roalinnå 13	2740	ROA
Kjell Lars Gøran Øhman	Ringdalslinna 36	2750	GRAN