



«Mottakernavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

«Kontakt»

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Omsorgsboliger på gbnr. 65/47 i Gran kommune

Statsforvalteren viser til oversendelse av klagesak fra Gran kommune, i brev datert 17.10.2022. Vi viser også til vår tilbakemelding om forlenget behandlingstid av 16.01.2023. Vi beklager forsinkelsen.

Resultat av Statsforvalterens behandling

Klagen tas til følge. Statsforvalteren opphever Gran kommunes vedtak 18/22, datert 04.05.2022.

Saken gjelder

Architectopia AS har, på vegne av Gran kommune, søkt om dispensasjon for å bygge omsorgsboliger på gbnr. 65/47 i Brandu. Selve byggesøknaden er ikke sendt inn enda, siden tiltakshaver ønsker å avklare dispensasjonene først.

Gran kommune v/ Planutvalget behandlet søknaden i møte 04.05.2022, sak 18/22. Planutvalget innvilget dispensasjon fra arealformålet, utnyttelsesgraden, parkeringsdekning, krav om privat uteareal og lydkrav iht. TEK17.

Vedtaket ble påklaget 31.05.2022 av Marit Kværn, på vegne av flere beboere i området.¹ I klagen anføres det i korte trekk at tiltaket bryter med bygningsmiljøet og at det er avhengig av så mange dispensasjoner at det bør vurderes i plan. Klagerne viser også til at det finnes alternative tomter som er bedre egnet for omsorgsboligene.

Gran kommune v/ Planutvalget behandlet klagen i møte 05.10.2022, sak 43/22. De tok ikke klagen til følge og oversendte derfor saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Vi konstaterer at klagen er inngitt av parter i saken, innenfor klagefristen, jf. fvl. § 28 flg.

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 skal vurdere de synspunktene klagerne kommer med og kan prøve alle sider av saken, herunder forhold som ikke er tatt opp av han. Vi skal imidlertid legge stor vekt på

¹ Dan Andreassen og Bente Sogge Sørnum (Nobels gt. 6), Marit Johanne Ragnhildrud (Nobels gt. 10), Qunruo Huang og Fanqi Meng (Nobels gt. 14), Marta Marie Skiaker Jørgensen (Nobels gt. 16), Dag Reitan (Nobels gt. 7), Mary Kværn (Nobels gt. 8), Martin Dalevoll (Snarvegen 1) og Cato Rian (Blindvegen 9)



hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av forhold som gjelder kommunens frie skjønn, jf. fvl. § 34. I dispensasjonssaker innebærer dette at Statsforvalteren fullt ut kan prøve om lovens to vilkår er oppfylt, da dette gjelder *rettsanvendelsen*. Hvis vilkårene er oppfylt, skal vi likevel være tilbakeholdne med å prøve om dispensasjon bør innvilges, da dette hører til kommunens *frie skjønn*.

Statsforvalterens vurdering av saken

1. Forholdet til reguleringsplanen og krav i lov/forskrift

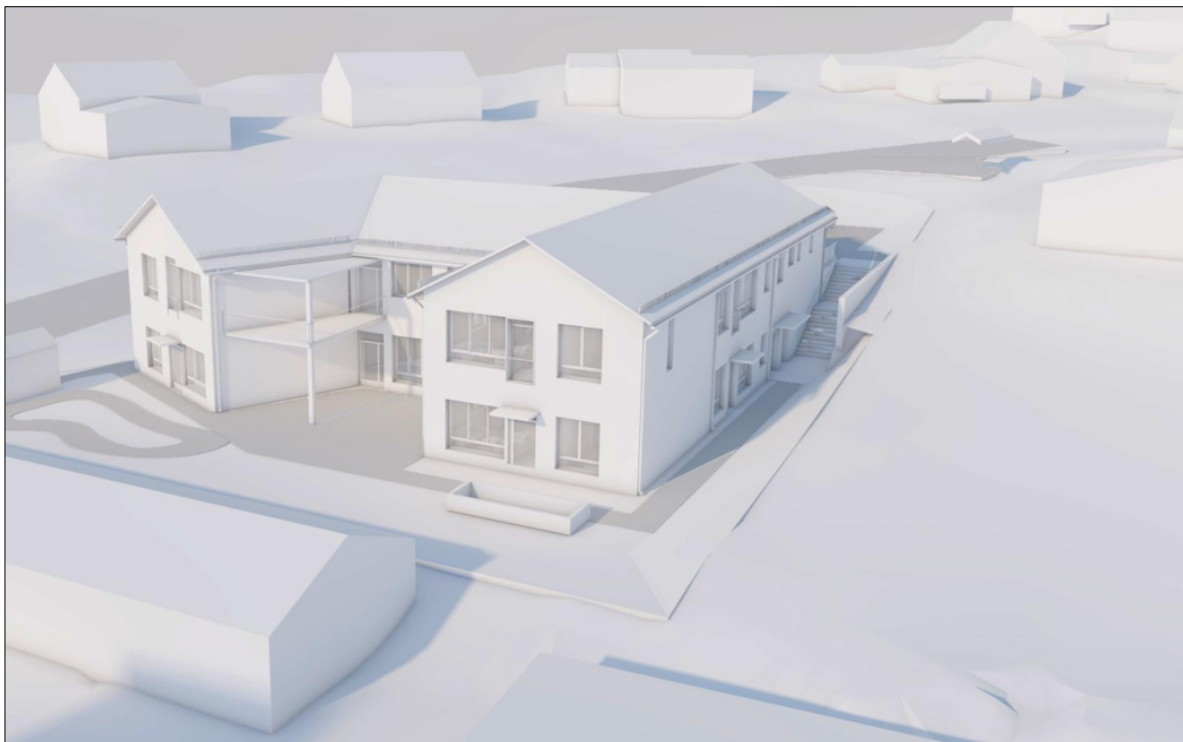
Gbnr. 65/47 er omfattet av reguleringsplanen for «Brandu sentrum nord-øst», vedtatt 25.03.2010. Arealformålet på eiendommen er «bolig/kontor». Utnyttelsesgraden er satt til BYA 30 %² og maksimal tillatt mønehøyde er 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Når det gjelder utforming av bebyggelsen står det følgende, i pkt. 2.1.1:

«Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås en god helhetsvirkning i planområdet. Fjernvirkning, karakter, variasjon, størrelse, volum og detaljering skal vektlegges.»

Parkeringsdekningen skal være 1,5 p-plasser pr. boenhet (hvorav minst 25 % skal være utomhus). Planen stiller i tillegg krav om minst 15 m² felles uteoppholdsareal og 6 m² privat uteplass/balkong pr. boenhet.

Bestemmelser i lovgivningen som har betydning for byggetiltaket:

- Minst 4 m avstand til nabogrense, jf. pbl. § 29-4.
- Lydreduksjon på minst 55 dB mellom fellesarealer og private oppholdsrom, jf. TEK17 § 13-6 og relevant lydklasse iht. Norsk standard.³



3D-modell som viser omsorgsboligene.

² Påtegning på plankartet sier 35 %, men bestemmelsene og planbeskrivelsen viser klart at det er regulert til 30 %.

³ NS8175:2012, Tabell 1, Klasse C. Noe som i praksis betyr entré/sluse/dobbeltdør mellom fellesarealene og hver boenhet.



2. Generelt om dispensasjon

Avvik fra de ovennevnte kravene må avklares gjennom dispensasjon og/eller gjennom planendring for å kunne godkjennes, jf. pbl. § 1-6. I det påklagede vedtaket har kommunen gitt dispensasjon fra 5 bestemmelser: arealformålet, utnyttelsesgraden, parkeringsdekning, privat uteareal og krav til lydisolasjon.

Plan- og bygningsloven § 19-2 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 eller lovens formålsbestemmelse. Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være *klart større enn ulempene*. Hensynene som begrunner plangrunnlaget, er sentrale i vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Det samme er lovens formål og hensynene bak plansystemet. Når det gjelder fordelene, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringen som er relevant. Fordeler av privat karakter kan normalt ikke tillegges vekt.

3. Dispensasjon fra utnyttelsesgraden

Hensyn bak utnyttelsesgraden er å styre størrelse på bebyggelsen og sikre lys og luft på eiendommene. Bygningsvolum, høyder og avstand mellom bygg påvirker de nære omgivelser og naboers interesser. Utnyttelsesgraden skal ivareta nok plass til ubebygde/grønne områder, slik at området ikke blir nedbygget i for stort omfang. Bakgrunnen for at også parkeringsareal medregnes i BYA er at parkering gjør arealet udisponibelt for annen bruk og at man må ta høyde for evt. garasje/carport i framtiden.⁴

I gjeldende reguleringsplan er utnyttelsesgraden satt til 30 % BYA. Det er søkt om et tiltak med 38,4 % BYA. Bygningsmassen vil få ca. 490 m² grunnflate. Kommunen har vurdert forholdet til utnyttelsesgrad slik, på s. 8-9 i vedtaket:

«Eiendommen ligger tett inntil sentrum, og det har blitt tilpasninger og nedskalering av prosjektet for å imøtekomme reguleringsplanen så godt det lar seg gjøre. Eiendommen ligger tett inntil sentrumsbygg med langt høyere utnyttelse og vil således ikke skille seg merkverdig fra disse.»

Etter vårt syn har kommunen gjort en for enkel vurdering. Tiltaket må ses i større sammenheng. Bygget skal plasseres i et boligområde bak sentrumskvartalene. Det må vurderes nærmere hvordan bygget forholder seg til bygningsmiljøet det skal inngå i. Som klager har påpekt i nabomerknaden og i klagen, er det særlig størrelsen på bygget som har uheldige virkninger. Slik Statsforvalteren vurderer det, vil utnyttelsesgraden (størrelsen) påvirke flere forhold av betydning i planområdet. Vi vil redegjøre nærmere for dette i det følgende.

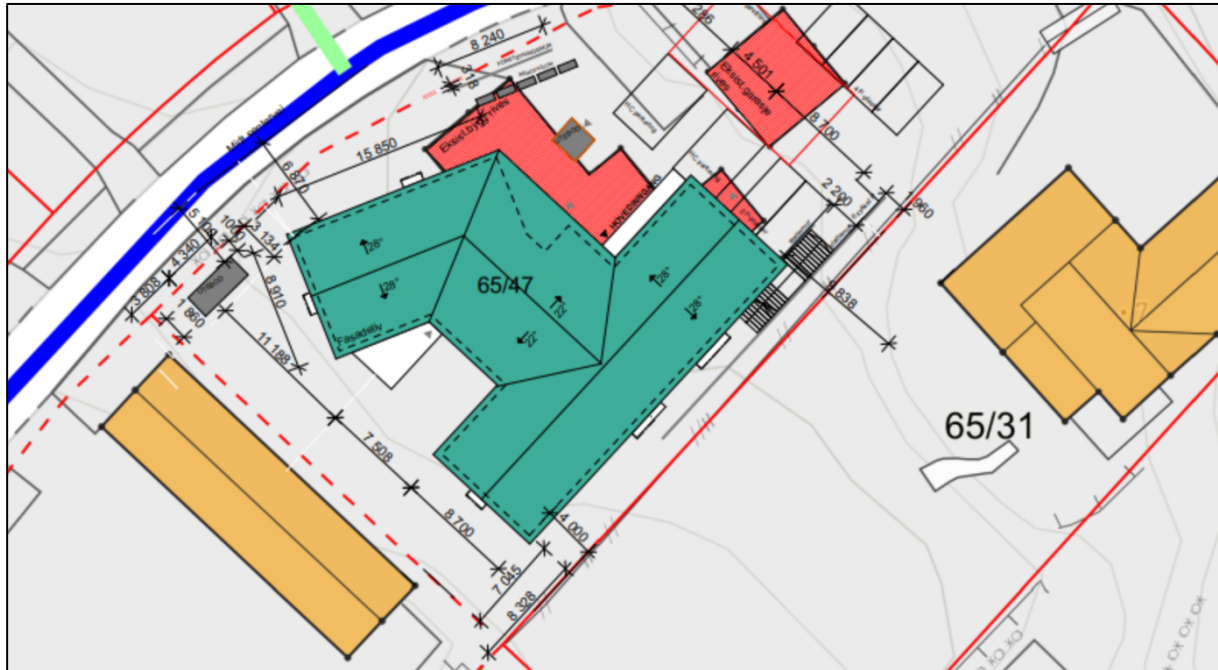
Volum og tilpasning til bygningsmiljøet

Tiltaket legger opp til forholdsmessig mer bygningsvolum på tomta, enn planen forutsetter. I utgangspunktet kreves det 12 p-plasser for tiltaket (hvorav minst en fjerdedel skal være utomhus). Kommunen har gitt dispensasjon fra parkeringskravet. De «bytter» altså p-areal mot mer bygningsmasse på omsorgsboligene. Virkningen av dette er at volumet oppleves større enn forutsatt i planen. Hovedbygget alene (uten parkering og uteboder) legger beslag på 30 % av tomtearealet.

⁴ Kommunal- og distriktsdepartementet, Veileder T-1459 «Grad av utnyttning» (01.06.2007), s. 20-21 og 49.



Eiendommen det skal bygges på er stor, og det er søkt om å utføre tiltaket hovedsakelig som én bygning med to fulle etasjer. Virkningen av dette er et relativt stort volum. Bygget blir vesentlig større enn de andre boligene i området. Fasadelengden mot nærmeste nabo blir hele 25 m. Etter vårt syn utfordrer bygget planens pkt. 2.1.1 om «god helhetsvirkning i planområdet» og vektlegging av «størrelse, volum» ved tilpasning til bygningsmiljøet.



Situasjonsplan. Omsorgsboligene i grønt. Røde bygninger skal rives.

For trangt til å oppnå lov- og forskriftskrav

Ut fra vår vurdering, ser det ut til at omsorgsboligene (både grunnflate og antall boenheter) er overdimensjonert i forhold til tomta. Avstanden fra utvendig trapp og mur blir kun 2 m fra grensen mot gbnr. 65/31. Dette betinger dispensasjon fra kravet om 4 m avstand i pbl. § 29-4.

Når det skal bygges 8 boenheter, blir det vanskelig å få plass til nok lydisolasjon mellom boenhetene og fellesarealene i bygget. Vi viser til søknaden om dispensasjon fra TEK17: «Byggherren har gitt stramme rammer for arealeffektivitet. Både entre/sluse og løsning med dobbeltdør har negative konsekvenser for arealeffektivitet».

Etter vårt syn gjør utbyggingen det så trangt at det blir vanskelig å oppnå lov- og forskriftskrav. Dette går direkte imot et sentralt formål i loven (§ 1-1): «Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak».

Påvirker flere hensyn bak planen

Slik Statsforvalteren vurderer det, er summen av dispensasjoner problematisk. Overskridelsen av BYA får virkninger som berører mange forhold i boligområdet: P-dekning, bygningsmiljøet, avstander og lydnivå i bolig. I tillegg betinger tiltaket dispensasjon fra både arealformålet og kravet til privat uteareal. Hensikten med reguleringsplanen var ikke å tilrettelegge for større bygninger eller transformasjon, men å gi føringer med hensyn til fortetting innenfor allerede utbygde områder.⁵

⁵ Planbeskrivelsen, s. 3



Etter vårt syn vil tiltaket langt på vei undergrave reguleringsplanen og lovens formål. Vi viser i denne sammenheng til omtalen av dispensasjoner i lovens forarbeider⁶ (vår understreking):

«Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning [...] er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Konklusjon

Samlet sett innebærer tiltaket en vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak utnyttelsesgraden, planen for øvrig og lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 19-2. Det er derfor ikke grunnlag for å godkjenne omsorgsboligene på denne tomte, uten å nedjustere eller gå veien om planendring.

4. Avsluttende bemerkninger

Statsforvalteren har konkludert med at dispensasjon fra utnyttelsesgraden ikke kan gis. Størrelsen på bygget er et vesentlig forhold ved tiltaket. Vi finner ikke grunn til å realitetsbehandle de andre dispensasjonene, siden disse ikke vil ha noen selvstendig betydning for vår avgjørelse. Prosjektet må uansett gjøres om og kommunen må starte prosessen forfra (enten planendring eller revidert søknad).

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren opphever Gran kommunes vedtak 18/22, datert 04.05.2022.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

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

Jo Bjørner Haugen
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

⁶ Ot. prp. 32 (2007-2008) s. 242



Mottakerliste:

GRAN KOMMUNE EIENDOM	Postboks 41	2714	JAREN
GRAN KOMMUNE V/ Byggesak	Postboks 41	2714	JAREN
ARCHITECTOPIA AS	Postboks 8928, Youngstorget	0028	OSLO
Martin Dalevoll	Snarvegen 1	2760	BRANDBU
Bente Sogge Sørums	Nobels Gate 6	2760	BRANDBU
Fanqi Meng	Nobels Gate 14	2760	BRANDBU
Marit Johanne Ragnhildrud	Nobels Gate 10	2760	BRANDBU
Marta M Skiaker Jørgensen	Nobels Gate 16	2760	BRANDBU
Dag Dalseth Reitan	Nobels Gate 7	2760	BRANDBU
Cato Rian	Blindvegen 9	2760	BRANDBU
Dan Simon Andreassen	Nobels Gate 6	2760	BRANDBU
Qunruo Huang	Nobels Gate 14	2760	BRANDBU
Marit Kværn	Markakleiva 34	2760	BRANDBU
Mary Kværn	Nobels Gate 8	2760	BRANDBU