

Innherred samkommune,
Plan- og utviklingskomiteens medlemmer
og Enhet for plan, byggesak, oppmåling
attn.: saksbehandler Oddvar Govasmark

**Gnr.3, bnr.27 i Levanger kommune - nabobemerkninger
til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Gjemble-Nedre del,
for ombygning/ utvidelse av eksisterende hytte.**

Det vises til ovennevnte sak hvor vi tidligere har protestert mot ombygning og utvidelse av eksisterende hytte. Da søknaden også gjelder dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, ønsker vi i det nedenstående å knytte bemerkninger til dispensasjonsbehandlingen før kommunen fatter sitt vedtak:

En er gjort kjent med at saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og hos Nord-Trøndelag fylkeskommune. Fylkesmannen viser til at saken ikke er av nasjonal betydning, og tar derfor ikke stilling til søknaden. Fylkeskommunen uttaler seg ved å henvise til bestemmelsene i Kulturminneloven. **Altså: nevnte instanser tar ikke stilling til vurderingstemaet eller til om dispensasjon kan gis.**

Plan- og bygningsloven §7 gir kommunen adgang til, etter søknad, å gi dispensasjon fra reguleringsplan **"når særlige grunner foreligger"**.

Om vilkåret "særlige grunner" heter det i Ot.Prp.nr.56 (1984-85), side 101: **"Uttrykket "særlige grunner" må sees i forhold til de offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som skal begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn."**

Sivilombudsmannen har presisert dette slik: **"Det må foreligge spesifiserte, klare og relevante grunner som etter en konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå gjennom overfor de hensyn som planen og bestemmelsene er ment å ivareta."**

Vi vil også vise til Ot.Prp.nr.56 (1984-85), side 101 der bl.a. følgende fremheves:

"Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter de regler som er fastlagt i kapitlene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner"

"På denne bakgrunn er bruk av dispensasjon fra planvedtak mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak".

En har mottatt kopi av søknadsbrev, datert 26.09.2008, fra saksbehandler Oddvar Govasmark som opplyser at søkerens "særlige grunner" fremgår av brevet - og at det ikke foreligger annen dokumentasjon av "særlige grunner" i saken. En vil kommentere de 4 "særlige grunner" som angis i søkerens brev, slik:

1. "Tomta er ikke benyttet av allmennheten. Strandbeltet nedenfor tomta er ved oppmåling holdt av til allmenn bruk."

Vår kommentar:

Dette kan ikke aksepteres som "særlig grunn" siden tomten ligger i regulert område som også omfatter strandbeltet hvor allmenn bruk inngår. En viser til Miljøverndepartementets brev til kommunene, datert 08.02.2002, vedr. "Skjerpung av plan- og dispensasjonspraksis i strandområdene" hvor bl.a. hensynet til allmennhetens rettigheter vektlegges.

2. "Levanger kommune har i løpet av de 35 årene siden eksisterende plan ble vedtatt ikke gjennomført intensjonen i planen ved å erverve hytteeiendommene og øremerke området til allmennheten. Tvert imot har hyttene i området i løpet av de åra som har gått fått tillatelse til oppgradering av bygningsmassen."

Vår kommentar:

At en reguleringsplan ikke er "gjennomført innen en bestemt tid" **kan, etter loven, ikke aksepteres som "særlig grunn" for å dispensere fra reguleringsplanen.** Tiltak som er i strid med planformålet, vil også være til hinder for gjennomføringen av planen. Den omsøkte, betydelige utvidelsen av eksisterende hytte vil bidra til en forringelse av strandmiljøet - og vil ved sin utforming og plassering bli til sjenanse (innsyn i privat uteplass, m.v.) for brukere av nabohytter.

3. "I tillegg er en sammenlignbar eiendom i området omregulert til bolig."

Vår kommentar:

Denne henvisningen er **ikke relevant som "særlig grunn"**. Dispensasjonssaken kan ikke sammenlignes med en sak der det er fattet et planvedtak etter en omfattende prosess.

4. Det vises i søkerens brev til nødvendig vedlikehold og oppgradering som begrunnelse for å øke bruksarealet fra 65m² til 99m² - altså en økning på 52%.

Vår kommentar:

At søker ønsker å utvide bruksarealet på sin hytte med 52%, fordi det passer med vedlikeholdsarbeid på hytten, er helt uten betydning for dispensasjonsavveiningen og kan ikke tillegges vekt. Ut fra gjeldende rettsgrunnlag vil dette **ikke kunne godtas som "særlig grunn"**.

Ut fra denne gjennomgang av de "særlige grunner" som er angitt av søkeren, finner en at disse **ikke oppfyller lovens krav til "særlige grunner"**. Vi forventer derfor at kommunen etter vurdering vil avslå søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Vi ber om at Plan- og utviklingskomiteen tar hensyn til våre kommentarer ved behandlingen av saken og når vedtak fattes. Vi imøteser underretning om vedtak i saken.

Levanger 19.12.2008
Med vennlig hilsen

Ingejerd Kello

Eier av
Gnr. 3, bnr. 28

Idar Sivam

Eier av
Gnr. 3, bnr. 28

Erling Johansen

Eier av
Gnr. 3, bnr. 26