



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Karl G Gaare
Sildråpeveien 40 C
7048 TRONDHEIM

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: AUDSLA 2014/4329
Eiendom: 244/28/0/0

Dato: 15.04.2016
Saksnr: 265/16

Klage på avslag på søknad om dispensasjon - 1719/244/28

Kommunen viser til vedtak av 26.01.2016 samt Deres klage av 16.02.2016. jf. forvaltningsloven § 29 første ledd er klagefristen 3 uker fra underretting om vedtaket. Klagen er rettidig fremsatt.

Saksopplysninger:

Kommunen mottok den 28.05.2014 søknad om riving av eksisterende anneks og søknad om oppføring av nytt anneks med bad. Kommunen sendte den 25.07.2014 en epost til tiltakshaver med anmodning om stopp av byggearbeidene, da vi ut fra de vedlagte tegningene så at annekset ble for stort. Den 08.09.2014 mottok kommunen søknad om dispensasjon fra arealbegrensningene i reguleringsplanen, samt utfyllende begrunnelse mottatt den 24.11.2014. Kommunen fattet den 27.03.2015 et vedtak om avslag på dispensasjonen. Dette vedtaket er ikke påklaget.

Kommunen mottok så den 04.06.2015 en ny revidert søknad om oppføring av anneks, denne ble sendt i retur, da kommunen fant løsningen mellom hytta og annekset for å være vel kreativ.

Den 24.11.2015 mottok kommunen på nytt en søknad om dispensasjon for oppføring av anneks på eiendommen. Kommunen fattet den 26.01.2016, et avslag på denne søknaden siden annekset som er oppført er større enn hva bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan åpner for. Dette vedtaket ble den 16.02.2016 påklaget.

I klagen heter det:

«Klage på deres avslag av 26.01.2016 angående vår søknad (mottatt av dere 24.11. 2015) om dispensasjon for riving av eksisterende anneks/oppføring av nytt anneks 1719/244/28 Svehaugen

Viser til tidligere korrespondanse om saken, oppsummert i vår søknad sendt dere i november 2015.

Vår hovedargumentasjon for klagen er todelt:

1) vi mener dere i avslaget har vektlagt våre argumenter for lite.

2) Vi er ikke profesjonelle saksbehandlere, men mener å ha forstått at veien om dispensasjonssøknad etter Pbl §19-2 nærmest er umulig slik dere har beskrevet det. Vi mener videre å ha forstått (etter å ha prøvd å tolke dokumentasjonen fra dere) at det finns en mulighet for at vår byggesak kan behandles som en ordinær byggesak uten dispensasjon etter Pbl §19-2. Forutsetningen må da være at vi snakker om et anneks på 30m2 og hytte under 90 m2. I klagen videre vil vi argumentere for at arealfordelingen kan være slik.

I avslaget framgår det (etter vårt syn), at dere bastant slår fast at badet er en del av anneksset og at anneksets areal dermed er over 40 m2. Dette syne så være hovedbegrunnelsen for at dere har behandlet saken som en dispensasjonssøknad som kommer under PBL§19-2.

Vi har selv tidligere kalt dette en dispensasjonssøknad. Det ønsker vi altså å gå bort fra siden det tydeligvis påvirker saken i negativ retning for oss.

Vi argumenterte i søknaden for at badet burde/kunne vurderes som en del av hytta. Hvis vi hadde fått medhold i dette, mener vi byggesaken kan behandles uten dispensasjon. Dette fordi det da handler om bygging av et anneks på 30 m2 og en utvidelse av hytta som med en liten svalgang ikke bør overstige 90 m2.

Dere har tidligere i prosessen sagt at en forbindelse (svalgang) mellom hytta og bad er en gråson, men mulig å få godkjent. Dere har i «Søknad i retur» av 12.06.2015, beskrevet hvordan en slik svalgang bør bygges. Hvis det er riktig at en slik svalgang gjør at man kan unngå dispensasjon, mener vi det da må være mulig å diskutere muligheten for å behandle byggesaken som nevnt i å bygge svalgangen hvis det er tungtveiende grunner for det. Vi skjønner at gråsonen da blir noe «gråere», men håper neden fornevnte grunner er så tungtveiende at det vil være mulig for dere å godkjenne.

I søknaden argumenterte vi slik for å unngå svalgangen:

En svalgang fra hytta til badet, vil etter vår mening ødelegge naturskjønnheten her og ru vei terrenget, siden den går over sentrum av tomta (se også ovenfor om bygninger i dette området). Svalgangen vil også bidra til at tomta ser overbygget ut og gi dårligere adkomst til både hytta og anneks, også med tanke på eventuell brannslukking. (viser til Pbl 19-2 tredje ledd angående tilgjengelighet og sikkerhet).

Dere har i avslaget sagt dere enig i at svalgangen ikke blir særlig estetisk pen og vil heller ikke gi en hensiktsmessig god utnyttelse av tomta. Det er fint å få medhold i dette, men vi mener dere har tatt for liten hensyn til andre av våre argumenter.

For det første det sikkerhetsmessige aspektet vi har nevnt om adkomst med henvisning til Pbl19-2 tredje ledd. Skal svalgangen bygges, må den ha en port/åpning der vi og f.eks brannfolk kan komme gjennom.

Videre skriver dere i avslaget: Kommunen er videre av den oppfatning at dersom tiltakshaver ønsker en større hytte, finnes det løsninger for tilbygg også for denne eiendommen, uten bruk av svalgang. Går ut fra at man her tenker på utvidelse av hytta. Vi mener å ha dokumentert gode begrunnelser for det motsatte og viser til brevet fra Lars

Trønsdal som var lagt ved søknaden fra november 2015. Hans argumenter vil også gjøre en utgang mot svalgangen til en stor utfordring.

Vi mener dette til sammen gir en klar overvekt av argumenter for ikke å bygge svalgangen. Vi mener til slutt at de grunnene vi nevner er så spesielle for denne tomte at saken ikke bør danne presedens og heller gi kommunen mulighet til å ta individuelle hensyn og kunne se denne saken som en ordinær byggesak der dispensasjon ikke er nødvendig.

*Med vennlig hilsen
Karl Gustav Gaare»*

Planstatus:

Omsøkte tiltak reguleres av reguleringsplan Djupvika plan.id 2010009 og er regulert til hytte/fritidsformål. I reguleringsplanen er det satt en arealbegrensing på 30m² for anneks. Videre heter det i «*Anneks og hytte kan forbindes med takoverdekning som inngår i BYA*»

Kommunens vurdering av klagen

Kommunen kan ikke se at det har kommet noen vesentlig nye opplysninger i klagen som ikke var behandlet i vedtaket. Byggesakskontoret viser således til vedtaket av 26.01.2016 i sin helhet, men vil likevel kommentere noen av de anførselene som er fremmet i klagen.

Det er i hovedsak to punkter som er anført.

1. En mer utdypende vurdering av tiltakshavers argumenter.
2. Ønsker at bade blir ansett som en del av hytta og dermed vil ikke en dispensasjon være nødvendig.

Andre myndigheter:

Denne saken har ikke vært på høringsrunde, slik at det foreligger ingen uttalelser fra andre myndigheter. Da innstillingen fra kommunens side er negativ, har kommunen vurdert saken dithen at høring ikke er nødvendig i denne saken. Dette på bakgrunn av at det aktuelle området er regulert til hyttebebyggelse. Det har ingen registrerte fornminner/ kulturminner, kan ikke se at tiltaket berøres av naturmangfoldloven, slik at en arealoverskridelse ikke berøres av hørings myndighetenes interesser, da vedtaket er negativt.

Vurdering av dispensasjon:

Tiltakshaver ønsker som nevnt tidligere å flytte noe av arealet som tillates på hytta over til anneks. Kommunen har i vedtak av 26.01.2016 avslått en slik løsning. Dette begrunnes både i forhold til plan, samt det at kommunen ikke ønsker den situasjon at man får to likeverdige enheter på en eiendom.

I henhold til pbl. § 19-2, første ledd, kan kommunen gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at

«hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) (ikke) blir vesentlig tilsidesatt» og at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2, annet ledd. Begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2, andre ledd, tilsier at terskelen for dispensasjon skal være høy, noe som bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242-243. Planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og dispensasjoner bør som hovedregel unngås.

Dagens ordlyd i pbl. § 19-2 ble vedtatt med sikte på en innstramming av dispensasjonsadgangen. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. På den annen side understrekes det imidlertid i forarbeidene at man ved anvendelsen av litt eldre planer må se hen til en hensiktsmessig samfunnsutvikling. Reelle hensyn tilsier også at man tolker disse planene med et visst skjønn, av hensyn til den samfunnsmessige utviklingen av gjeldende regelverk.

Det første spørsmålet blir om hensynet bak bestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt» som følge av dispensasjonen.

I denne saken er det slik at eiendommen omfattes av en helt ny reguleringsplan. Den ble vedtatt den 16.10.2013. En reguleringsplanen er et resultat av en lengre prosess, der arealbruken fastsettes, det avgjøres hvilken bebyggelse som skal stå på den enkelte eiendommen, og ikke minst utforming og størrelse på det som oppføres. Gjennom en reguleringsplan og dens bestemmelser sikre man forutsigbarhet og likebehandling av samtlige innenfor et planområdet. Dersom det skal skje endringer, bør dette gjøres via planendring og ikke via en dispensasjon. Da en dispensasjon i utgangspunktet kun er ment å gjelde for en eiendom, men like gjerne kan være av en slik karakter at den danner et mønster for senere avgjørelser innenfor samme plan område.

Det er også slik at kommunen tidligere har fått forespørsler om kunne flytte areal fra den ene bygningen til den andre innenfor denne reguleringsplanen, og kommunen har vært konsekvent med å avslå slike løsninger. Det har ikke tidligere vært gitt noen dispensasjoner etter at reguleringsplanen ble revidert. Det skal svært mye til før kommunen gir dispensasjon på dette området.

Tiltakshaver anfører i klagen at kommunen må kunne legge det arealet som er bad til arealet i hytta, og at dispensasjon således ikke er nødvendig.

For at man skal kunne si at badet naturlig hører til hytta, må man på et eller annet vis ha en kobling mellom bygningene slik at man kan si at dette er et tilbygg. I denne saken er badet oppført i underkant av 10 meter unna hytta, og taket på badet er bygd sammen med annekset.

Dersom man ser på hva som defineres som tilbygg, heter det: *Tilbygg defineres som utvidelse som normalt medfører en økning av byggets grunnflate, altså en utvidelse av det bebygde areal (BYA).* Kommunen har da vanskelig for å kunne anse at dette som et tilbygg

til hytta, og ikke til annekset da det er grunnflaten på annekset som blir større og ikke grunnflata til hytta.

Videre er det anført en løsning med svalgang mellom de to bygningene. Dette har også vært tema når tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen. Byggesakskontoret har ikke vært helt avvisende til at dette kan være en teoretisk mulighet. Men har vært ganske tydelig på at dette ikke er noe god løsning verken estetisk eller på annet vis.

Nå ved andregangs behandling av vedtaket, har byggesakskontoret på nytt sett på denne bestemmelsen. Denne bestemmelsen har også blitt diskutert med planavdelingen i kommunen, for å forsikre oss om at byggesakskontoret benytter den riktig. Det som er hensynet bak denne bestemmelsen er at der bygningene ligger i umiddelbar nærhet, og det er hensiktsmessig å ha tak mellom annekset og hytte åpner denne planen for det. Typisk at bygningene ligger maksimalt 4 meter ifra hverandre. Dette er også grunnen til at det står «*annekset og hytte kan forbindes med takoverdekning*». Man tenker da i utgangspunktet kun på tak, ingen vegger.

Videre er det slik at kommunen ønsker å unngå tilfeller der man får tilnærmet to likeverdige enheter på samme eiendom. Da man ønsker et klart skille på hva som er hytte og hva som er annekset. Reguleringsplanen her tar sikte på å vareta dette, ved at det er arealbegrensninger for både hytte og annekset, og ikke eiendommen som sådan. Dette er et argument som klart taler i mot at det skal gis dispensasjon.

Undertegnede og Siri Lunnan var den 06.04.16 på befaring på eiendommen. Dette får bedre å kunne danne oss et bilde av utbyggingsmuligheter på hytta. Ut fra det vi kunne se, ligger det en del store steiner bak hytta i retning annekset. Disse bærer preg av å ha ligget der en stund. Etter det vi kan se på eiendommen er det godt mulig å fjerne disse og oppføre et tilbygg til hytta der, om det er ønskelig.

Kommunen kan ikke se at det foreligger noen særegne argumenter for denne eiendommen som ikke også kan påberopes av andre. Byggesaksavdelingen er av den oppfatning at en dispensasjon i dette tilfellet, lett vil kunne danne et mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde.

Etter en helhetlig vurdering av saken har kommunen kommet til at reguleringsplanen vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Det neste spørsmålet blir om fordelene ved dispensasjonen er større enn ulempene.

Videre er det slik at fordelene må være klart større enn ulempene for at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjon. Det fremgår også klart av pbl § 19-2 4. ledd siste setning at kommunen ikke bør dispensere fra reguleringsplaner når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Slik kommunen har vurdert saken finnes det ingen spesielle forhold i dispensasjonssøknaden, som gjør at søknaden skiller seg vesentlig fra forhold som kan påberopes av andre hytteiere i området. Noe som på sikt kan medføre at man får to likeverdige bygninger, der det ikke eksisterer noe skille mellom hytte og annekset.

På den andre siden har man i denne saken holdt seg innenfor det totale arealet som er tillatt på eiendommen. Slik at utnyttingsgraden på eiendommen i seg selv vil ikke bli berørt av en løsning som skissert her. Videre vil familien få utnyttet eiendommen på den måten de selv finner er mest hensiktsmessig.

Slik kommunen ser det vil også det at annekset blir på omlag 40 m² komme i konflikt med de forventningene som de øvrige hytteeierne har til utnyttelsen av området, og tiltaket skaper i liten grad noen forutsigbarhet i planområdet. Og nettopp dette

Det er også en klar holdning i kommunen at man ønsker å ha en streng dispensasjonspraksis i ny regulerte områder. Da man i motsatt fall vil oppleve at en liberalholdning vil medføre at planbestemmelsen mister mye av sin verdi som et effektivt redskap til å styre arealbruken i området. Mye av grunnen til at man lager reguleringsplaner er nettopp dette at man ønsker en styrt arealbruk, forutsigbarhet for både de som eier og de omkringliggende eiendommene, skre likebehandling samt at området blir utnyttet på en estetisk god måte.

Som ovennevnte viser, anses dispensasjon i dette tilfellet for vesentlig å tilsidesette hensyn bak reguleringsplanen. En helhetsvurdering viser også at ulempene med en dispensasjon er atskillig større enn de fordeler som oppnås.

Kommunen kan ikke se at det har kommet noe vesentlig nytt i denne saken og byggesakskontoret opprettholder sitt vedtak av 26.01.2016 i sin helhet.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Audhild Slapgård
Jurist

Kopi til:
Karl G Gaare Sildråpeveien 40 C 7048 TRONDHEIM