



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Jan F Pettersen  
Othilienborgvegen 51 D  
7033 TRONDHEIM

**Deres ref:**

**Sakstype:** Delegert byggesak

**Vår ref:** AUDSLA 2013/7437

**Eiendom:** 232/3/2/0

**Dato:** 05.05.2016

**Saknr:** 343/16

---

## Søknad om godkjenning av tilbygg til hytte - 1719/232/3/2 Tomt nr 8 Framnes - Ikke godkjent

Vi viser til Deres søknad om etterhåndsgodkjennelse av tilbygg til hytte på eiendommen 232/3/2 i Levanger kommune, mottatt her den 31.10.2013.

Kommunen beklager den lange saksbehandlingstiden i denne saken.

### Tiltaket:

De innsendte tegninger samt kommunens egne målinger viser at hytta har et BYA på 88,5 m<sup>2</sup>. og et BRA som overstiger dette.

Reguleringsplanen har en arealbegrensing på 80 BRA. Slik hytta står i dag er den større enn hva som er tillatt. Det søkes om dispensasjon fra arealbegrensingene.

### Planstatus:

Omsøkte tiltak reguleres av reguleringsplan Framnes plan id 2004014, og er regulert til fritidsformål. Tiltaket er i tråd med formålet i plan. Arealet er større enn hva som er tillatt.

### Grunnforhold:

Ingen merknader

### Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med pbl § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

### Vurdering av dispensasjon:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 første ledd, har kommunen ”*adgang til å gi varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov*”.

Utgangspunktet er således at kommunen kan gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at ”*hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) [ikke] blir vesentlig tilsidesatt*” og videre at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er ”*klart større enn ulempene*” jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Vilklårene er kumulative og begge må derfor være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2(2) tilsier i utgangspunktet at terskelen for dispensasjon skal være høy. Dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242-243, hvor det uttales at det ikke skal være noen kurant sak å fravike gjeldende plan. Det vises til at planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og at disse omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, slik at dispensasjoner som hovedregel bør unngås.

Pbl. § 19-2 viderefører dispensasjonsadgangen som tidligere var hjemlet i plan- og bygningsloven av 1985, dennes § 7. Dagens ordlyd ble vedtatt med sikte på en innstramming av dispensasjonsadgangen og det tidligere kravet om alminnelig interesseovervekt er i dag erstattet med et krav om en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Som følge av dette vil det 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 videre 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 regelverket.

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

Eiendommen reguleres som nevnt av reguleringsplan Framnes. Denne reguleringsplanen ble sist revidert 24.01.2006 og har satt et maksimalt bruksareal på 80 m<sup>2</sup> for hytta inkl. uthus.

Denne eiendommen har kun hytte. Vedlagt søknaden ligger eiers målinger som viser at hytta har et BRA på 76 m<sup>2</sup>. Kommunen har selv målt hytta utvendig, og kommet til at den har et BYA på 88 m<sup>2</sup>. Her det det ikke medregnet evt. takutsikk. Dette medfører at hytta vil få et BRA som overstiger 80 m<sup>2</sup>.

Kommunen ønsker en helhetlig og forutsigbar utbygging også av hytteområdene i kommunen. Det er viktig for kommunen å sikre at samtlige tiltakshavere behandles likt og innenfor de fastsatte rammer som er gitt via planarbeidet. For å kunne vurdere om en dispensasjon i dette tilfelle vil ha innvirkning på senere avgjørelse innenfor samme planområde, må man se på hensikten med å sette en øvre begrensning på bebyggelsens areal.

Man må kunne forutsette at reguleringsplanen har tatt hensyn til hvor stor del som kan bebygges på hver eiendom, samt at det i arealplanleggingen er grundig vurdert hvor stort areal som skal benyttes/avsettes til andre formål. Arealbegrensningene kommer som en følge av disse vurderingene. Reguleringsplanen er som oftest et resultat av en omfattende prosess med arealdisponering som det skal mye til før byggesaksavdelingen overprøver. Videre er det slik at grad av utnytting, sammen med reguleringsformål er det viktigste premisset for utviklingen av et område. Dette medfører at det skal svært mye til før kommunen kan gi dispensasjon fra dette punktet.

Åsenfjorden er som kjent et pressområde, der man generelt ønsker å ta vare på de gjenstående arealene. Dersom områdene utenfor det som er avsatt til hytteformål fortsatt skal kunne oppfattes som grøntområder tilgjengelig for allmenheten, må kommunen sørge for å sikre at disse ivaretas gjennom å føre en restriktiv dispensasjonspraksis innenfor planområdet. Dette er også i tråd med de høringsuttalelsene fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune kommunen har mottatt i lignende saker i området.

Etter kommunens vurdering gjør hensynene bak planbestemmelsene seg gjeldende med styrke i denne saken. Hensikten med å sette en øvre begrensning på bebyggelsens areal må antas å være ønsket om å ivare ta hytteområdet som sådan. Man må også kunne forutsette at reguleringsplanen har tatt hensyn til hvor stor del som kan bebygges på hver eiendom, samt hvor stort areal innenfor planområde som skal være tilgjengelig for allmenheten.

Videre vil en dispensasjon i denne saken være med på å uthule gjeldende planbestemmelse, og vil være en avgjørelse som kan danne et mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområdet. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2002 og kan ikke anses som særlig gammel. Kommunene ønsker at en evt endring av arealbegrensningene skjer via en planendring og ikke via dispensasjoner. Dette kommer av at dispensasjoner kan få ulikt utfall for de forskjellige eiendommene og vil bli lite forutsigbart både for hytteeierne og kommunene. Videre vil det kunne få uheldige ringvirkninger som ikke er forenelig med en god arealpolitikk.

Etter det ovenstående har kommunen kommet frem til at reguleringsplanen vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen. Vilårene for å gi dispensasjon er dermed ikke tilstede i dette tilfellet.

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

Det andre vilkåret loven stiller er at fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering må være klart større enn ulempene, dersom dispensasjon skal kunne gis. I dette tilfelle vil ikke vilkårene i § 19-2 være oppfylt selv om kommunen skulle komme frem til at fordelene er større i denne saken, da lovens vilkårene er kumulative. Kommunen vil likevel vurdere fordelene og ulempene ved evt å gi dispensasjon, for å belyse saken på en tilstrekkelig måte.

Fordelene ved å dispensasjon i denne saken er at den familien som til enhver tid eier hytta vil få et større areal til disposisjon. Dette kan anses som en fordel da tiltakshaver har opplyst at de er mange i familien som benytter hytta på sommeren det er også noe de ønsker å fortsette med i fremtiden. Dette er en fordel som på ingen måte er særegen kun for denne hytteeieren, men et argument som kan benyttes av samtlige hytteeiere i kommunen.

Det følger 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. 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 og fellesområde. 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.

Fordelene ved å gi dispensasjon kan ikke ses å være større enn ulempene i denne saken, og vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt.

**VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 gis det ikke dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan. Begrunnelse og vurdering er gitt ovenfor.

Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. Plan- og bygningslovens § 33-1

Med hilsen

Audhild Slapgård

*Jurist*