



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Vår dato: 28.06.2016
Vår ref.: 2016/3084
Arkivkode:423.1
Deres dato: «REFDATO»
Deres ref.: «REF»

Klage over vedtak om rammetillatelse og dispensasjon for Skogn folkehøgskole - kommunens vedtak stadfestes

Sammendrag

Saken gjelder klage over vedtak om rammetillatelse og dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel for Levanger og Verdal kommuner. Fylkesmannen har gjennomgått saken og har i likhet med kommunen kommet til at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Kommunens vedtak om dispensasjon fra plankravet stadfestes dermed. Videre kan Fylkesmannen ikke se at det omsøkte tiltaket medfører «betydelig ulempe» for klagerne. Tiltakets høyde og plassering kan etter dette godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4(1). Vi kan heller ikke se at tiltaket er i strid med øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven, jf. lovens § 21-4(1). Kommunens vedtak om rammetillatelse stadfestes derfor også.

Fylkesmannen viser til Innherred samkommunes oversendelse hit av 6. april 2016 hvor den ovennevnte saken ble oversendt for endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven § 1-9(5) og delegering fra overordnet departement.

Sakens bakgrunn

Fylkesmannen har hatt det omsøkte tiltaket til klagebehandling tidligere. Vi viser til vårt vedtak av 20. oktober 2014, jf. sak 2014/4830. Fylkesmannen kom til at internatbygget var betinget av dispensasjon fra kravet om reguleringsplan i kommuneplanens arealdel for Levanger og Verdal kommuner. Samkommunen hadde oversett dette i sin behandling av søknaden og vedtaket om rammetillatelse ble derfor opphevet og saken ble hjemsendt for ny behandling. Vi forutsetter at partene er kjent med tidligere saksgang og vi gjengir dermed ikke sakshistorikken ytterligere.

Ansvarlig søker Letnes Arkitektkontor AS fremmet den 11. november 2014 en ny søknad om rammetillatelse for internatbygget. Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan i kommuneplanens arealdel.

I dispensasjonssøknaden viste ansvarlig søker innledningsvis til at både administrasjonen og det politiske miljøet i kommunen hadde gitt uttrykk for at den planlagte utbyggingen ville blitt vedtatt i en eventuell planprosess. Av hensyn til økonomi og behovet for framdrift valgte man likevel å fremme en dispensasjonssøknad framfor å utarbeide en reguleringsplan. De forholdene som skulle vurderes i en planprosess måtte anses å være tilstrekkelig vurdert gjennom byggesaken.

Når det gjaldt infrastruktur, viste søker til at forholdene knyttet til veg og parkering var avklart med Statens vegvesen. For øvrig endret man trafikkmønstret noe ved at trafikken på lokalvegen ble forsøkt flyttet til fylkesvegen. Dette vil bedre situasjonen for myke trafikanter langs lokalvegen. Hovedatkomsten til folkehøgskolen ville ellers forbli uendret.

Utnyttelsesgraden på eiendommen ville være ca. 20 % BYA, hvilket var en lav grad av utnytting. Dersom man gjennomførte en planprosess ville det være naturlig å fastsette en høyere utnyttelsesgrad på 30-60 % BYA, jf. blant annet reguleringsplanen for ny ungdomsskole på Røstad i Levanger. Hensynet til barn og unge var også ivaretatt. Tiltaket som sådan var ment for ungdom og det var avsatt rikelig med areal for utendørsaktiviteter. Også hensynet til universell utforming var ivaretatt. Den eksisterende bygningsmassen oppfylte ikke slike krav, men det nye internatbygget inneholdt hybler med spesiell tilrettelegging. Det skulle også bygges heis som ga adkomst til både ny og gammel bygningsmasse. For øvrig viste ansvarlig søker til at arealet var benyttet av Skogn folkehøgskole siden 1914. Det var altså ingen ny virksomhet det var snakk om og heller ingen økt aktivitet på eiendommen. Tiltaket var også i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel. På bakgrunn av disse momentene mente søker at vilkårene for å dispensere fra plankravet måtte anses oppfylt.

Dispensasjonssøknaden ble den 28. november 2014 sendt på høring til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen, region midt.

Ved brev av 17. desember 2014 opplyste fylkeskommunen at de ikke hadde noen planfaglige merknader til at det ble gitt dispensasjon som omsøkt. Samtidig ble det opplyst at det var nødvendig å gjennomføre en arkeologisk forundersøkelse i området. Ved epost av 21. januar 2015 gikk fylkeskommunen vekk fra kravet om en slik undersøkelse grunnet ny informasjon om grunnforholdene i området.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag hadde ved brev av 18. desember 2014 ingen merknader til dispensasjonssøknaden. Kommunalavdelingen forutsatte imidlertid at arbeidet med grunnen ble utført i tråd med de prosjekteringsforutsetningene som framgikk av Norconsult sin rapport av 24. januar 2014.

Statens vegvesen hadde i sin høringsuttalelse ingen merknader til søknaden.

På vegne av naboene Kristin Irene og Hågen Skjelstad fremmet advokat Ingrid Hoøen den 25. november 2014 merknader til søknaden. Innledningsvis ble det vist til merknad av 15. januar 2014 som var inngitt i forbindelse med første nabovarsel.

I merknaden av 15. januar 2014 viste Hoøen, på vegne av klagerne, til at samtlige foreslåtte plasseringer av bygningen var uakseptable, men at alternativ b medførte færrest ulemper dem. Bygningen ville framstå som invaderende og virke sterkt inn på solforhold, utsikt og innsyn. For øvrig ble det fremmet et krav om at geologer undersøkte byggegrunnen og at man vurderte plassering av bygget øst for eksisterende bygningsmasse.

I merknaden av 25. november 2014 ble det anført at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt. Argumentasjonen knyttet til kostnader med prosjekteringen kunne ikke tillegges vekt i saken. Dette kunne ikke anses vesentlig sammenholdt med andre sterke hensyn, blant annet hensynet til Skjelstads eiendom. Formålet med en reguleringsplan var å fastlegge plassering og utforming av bygninger og utomhusanlegg etter en grundig saksbehandling med høring av berørte parter og politisk behandling. Dette skulle sikre at alle hensyn ble inntatt i vurderingen. Skogn folkehøgskole hadde elever fra hele landet og utlandet, og bygningsmassens utforming og funksjoner måtte ha både regional og nasjonal interesse. For øvrig var størrelsen på det planlagte bygget og plasseringen av dette ikke tilpasset den eldre og verneverdige bebyggelsen i området. Bygningene framstod som visuelt rotete med

mange bygninger «heftet på hverandre». Nabohensyn var ikke tillagt vekt og heller ikke de vanskelige grunnforholdene i området. Avslutningsvis ble det vist til at en reguleringsplan ville danne et bedre grunnlag for behandling av mulige framtidige utbyggingsplaner på eiendommen. Det ville være uheldig om alle framtidige utvidelser skulle skje etter dispensasjon.

Advokat Hoøen ba ved brev av 19. november 2014 om at Nord-Trøndelag fylkeskommune uttalte seg om hvordan det omsøkte tiltaket kunne antas å påvirke verneverdien av Skjelstads eiendom. Ved brev av 29. desember 2014 opplyste fylkeskommunen at de ikke hadde mulighet til å prioritere slike henvendelser.

Letnes Arkitektkontor redegjorde ved brev av 2. april 2014 for at en alternativ plassering øst for det eksisterende fellesbygget ikke var aktuell for tiltakshaver. I vurderingen hadde man lagt vekt på etasjeantall og areal, romløsning og infrastruktur, adkomstproblematikk, parkeringsbehov, byggegrenser, tekniske føringer og utearealer. En slik plassering ville fremtvinge et større grunnflateareal med en unødvendig stor kjeller, omlegging av parkerings- og adkomstarealer og omlegging av VA-anlegg. I tillegg ville plasseringen ikke være optimal for folkehøgskolen med hensyn til infrastruktur og funksjonsorganisering.

For øvrig viste Letnes Arkitektkontor i brev av 20. desember 2013 til at plasseringen var valgt av hensyn til samlokalisering. Dette var vesentlig for både miljø, trivsel, kontroll og drift av folkehøgskolen. Ansvarlig søker bekreftet for øvrig at alle uttalelser i byggesaken, herunder også uttalelse av 17. november 2013, var vurdert i forbindelse med søknaden.

Ved brev av 28. november 2014 ble det fremmet en felles merknad fra naboer og gjenboere til tiltaket. Innledningsvis ble det vist til at naboene hadde mottatt lite informasjon om prosjektet og at det burde ha vært avholdt et folkemøte vedrørende saken. Det ble ellers påpekt at det var svært ustabile grunnforhold i området og at bygget av denne grunn burde plasseres på nordre del av tomta. Dette ville også skjermet naboene mer med tanke på støy og aktiviteter. De ba derfor om at alternative plasseringer ble vurdert. De bemerket ellers at bygningens plassering var uheldig med hensyn til nærhet til fylkesvegen og at bygningen ville bryte med eksisterende byggeskikk i området.

Ansvarlig søker kommenterte naboenes fellesmerknad den 10. februar 2015. En kunne ikke se at informasjonen knyttet til prosjektet var mangelfull. Det var nabovarslet i to omganger og det var da vedlagt både situasjonsplan, tegninger av fasader og en vurdering av sol- og utsiktsforhold. Naboer hadde også blitt invitert til informasjonsmøte om prosjektet som ble avholdt den 12. november 2013. Videre hadde både Fylkesmannen og kommunen gjennomført befaring på eiendommen med mulighet for alle naboer til å delta. Når det gjaldt grunnforholdene og alternative plasseringer var dette redegjort for tidligere i saken. Nærheten til fylkesvegen medførte trafikkstøy og dette ville bli ivaretatt i tråd med gjeldende forskrifter. Med hensyn til byggeskikk viste ansvarlig søker til at bygningsmassen harmonerte med den eksisterende bygningsmassen på eiendommen og at denne var brutt opp i mindre visuelle deler i form av materialbruk, terrasser og ulike åpninger. Bygget skulle ikke være en murbygning, men ville i hovedsak domineres av stående trekledning i likhet med omgivelsene for øvrig.

Søknaden om rammetillatelse og dispensasjon ble godkjent av kommunen den 8. desember 2015, jf. sak 1002/15. Kommunen opplyste innledningsvis at søknaden var sammenfallende med tidligere søknad og at det kun var dispensasjonssøknaden som var ny. Det omsøkte internatbygget skulle erstatte eksisterende internatbygninger som ikke tilfredstilte dagens krav. Foruten bruk som elevinternat var byggets sokkeletasje også tenkt brukt til korttidsutleie på sommeren. Bygget hadde et bebygd areal på 419 m², et bruksareal på 1045 m² og var planlagt oppført i tre etasjer. For øvrig var det søkt om etablering av parkeringsplass på sørsiden av bygget.

I behandlingen av dispensasjonssøknaden viste kommunen til at formålet med det aktuelle plankravet var å gi kommunen en bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Plankravet sikret også offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen. I en planprosess kunne man fastsette i detalj hvordan eiendommene i planområdet skulle benyttes. I vurderingen mente kommunen at en måtte legge vekt tiltakets omfang og om det var naturlig å ta eiendommen opp til regulering. Det måtte være et vesentlig moment at innvilgelsen av dispensasjon ikke vanskeliggjorde en framtidig regulering av eiendommen, forutsatt at dispensasjonen ikke medførte dårligere utnyttelsesmuligheter av naboeiendommer eller omkringliggende arealer.

Kommunen mente at hensynet til medvirkning var ivaretatt gjennom høring og nabovarsling. For øvrig var det fattet beslutning om at søknaden ikke skulle behandles politisk. Den la også vekt på at tiltaket var et tilbygg i tråd med nåværende bruk og at det ikke var snakk om en nyoppføring på ubebygde eiendom. Samtidig måtte det framheves at tilbygget ble oppført på en fradelt parsell. Kommunen viste ellers til at kommunens intensjon med bestemmelsen om plankrav ikke var i samsvar med den forståelsen Fylkesmannen hadde lagt til grunn ved forrige klagebehandling, men at ordlyden var uklar. Kommunen kom under tvil til at hensyn bak bestemmelsen ikke ble vesentlig tilsidesatt.

Når det gjaldt fordel- og ulempevurderingen viste kommunen innledningsvis til at et dispensasjonsvedtak kunne medføre en presedensvirkning. Samtidig la kommunen vekt på at en eventuell dispensasjon ikke kunne påberopes som grunnlag for dispensasjon i senere avgjørelser og at det måtte foretas en individuell vurdering i hver sak. Det ble ellers vist til at de fleste forholdene som skulle vurderes i en plansak var tilstrekkelig vurdert. Kommunen fant ellers ikke å kunne legge avgjørende vekt på økonomiske hensyn, men mente dette kunne inngå som et støtteargument. Etter en samlet helhetsvurdering ble vilkårene med dispensasjon ansett for å være oppfylt.

Kommunen vurderte for øvrig merknadene fra naboene til å omhandle redusert bo- og livskvalitet, tap av sol og utsikt, støy fra tiltaket, grunnforhold og kvikkleire, byggets tilpasning i forhold til øvrige bebyggelse, samt alternativ plassering av bygget. Kommunen hadde gjennomført befaring på eiendommen den 19. februar 2014 hvor det var oppsatt pæler som markerte grunnflaten til bygget (alternativ C).

Når det gjaldt grunnforholdene i området, viste kommunen til at Multiconsult hadde gjennomført en geoteknisk grunnundersøkelse, datert 24. januar 2014. Kommunen fant dette tilstrekkelig og la for øvrig til grunn at tiltaket skulle utføres i tråd med underliggende projekteringsforutsetninger.

Med hensyn til plasseringen av bygget, viste kommunen til plan- og bygningsloven § 29-4 og at utgangspunktet var at omsøkte plassering skulle godkjennes hvis ikke tungtveiende hensyn talte imot og tiltaket for øvrig ikke var i strid med begrensninger i bestemmelsen. Den omsøkte plasseringen hadde sammenheng med et ønske om samlokalisering og var vesentlig for miljø, trivsel, kontroll og drift av folkehøgskolen. Etter befaring ba kommunen om at tiltakshaver redegjorde ytterligere for den omsøkte plasseringen og dette ble redegjort for i brev av 2. april 2014. Riving av eksisterende internat var ikke et reelt alternativ for tiltakshaver, da dette medførte en omfattende driftsstans. Alternativ plassering øst for fellesanlegget var også utredet, men var ikke aktuelt da dette innebar at bygget måtte forlenges 7-8 meter for å tilfredsstillende folkehøgskolens arealbehov. En annen plassering medførte økte kostnader og disse måtte veies opp mot fordelene som kunne oppnås for tiltakshaver selv og naboene. Kommunen mente at tiltakshaver ikke hadde noen fordeler ved en endret plassering og at naboenes situasjon i liten grad ble bedret ved en endret plassering. Plassering øst for bygget ville også innvirke på eksisterende adkomst og parkering og medføre en økt belastning for Liavegen. Endret plassering forutsatte også en

omlegging av VA-ledninger og trafo og ville innvirke på byggegrenser og nærhet til kommunal veg.

Kommunen kunne ellers ikke se at naboene ble påført betydelig tap av sol og utsikt som følge av den omsøkte plasseringen. Kommunen hadde vurdert de alternative plasseringene B og C og kunne ikke se at alternativ B innebar noen nevneverdig fordel for naboene. Alternativ C var det alternativet som ivaretok begge parter interesser med hensyn til sol og utsikt.

Ved brev av 4. januar 2016 utsatte kommunen klagefristen til den 20. januar 2016. Begrunnelsen for dette var juleferie og nyttårshelg.

Kristin og Hågen Skjelstad påklaget kommunens vedtak ved brev av 15. januar 2016. Innledningsvis ble det vist til tidligere merknader datert 17. november 2013, 28. november 2014, samt klager datert 25. november 2014 og 29. januar 2015. Det ble også påpekt at flere av naboene som hadde signert den felles merknaden ikke hadde mottatt kopi av kommunens vedtak.

Skjelstad anførte at det måtte være feil at saken var behandlet administrativt og ikke politisk. Det var snakk om et svært omfattende byggeprosjekt som skulle oppføres på «særegne grunnforhold». De var ikke beroliget av den gjennomførte grunnundersøkelsen. De anførte for øvrig at kommunen selv hadde uttalt at de var i tvil om hvorvidt vilkårene for dispensasjon var oppfylt. Dette i seg selv måtte tilsi at dispensasjon ikke skulle gis. De forventet for øvrig at deres trehusbebyggelse ble ivaretatt på samme måte som trehusbebyggelsen i Levanger sentrum. Skjelstad var ellers ikke enig med kommunen i at alternativ C var det beste for dem. De benyttet sitt uteområde i stor grad og dette ville bli sterkt berørt av den planlagte utbyggingen. Alternativ C var også skjemmende for helheten i bygningsmassen og ville bryte med kulturlandskapet og øvrige bygg i området. Klagerne viste også til at tilbygget skulle føres opp på en fradelt parsell av hovedeiendommen, hvilket i realiteten var et nytt bygg på ubebygget og fradelt tomt. I et slikt tilfelle kunne det ikke gis dispensasjon, jf. arealdelens bestemmelse i pkt. 2.1. De hadde ved flere anledninger påpekt at alternativ B var det beste for dem, samtidig som dette framstod som en god løsning med hensyn til samlokalisering for utbygger. De fastholdt også at alternativ plassering øst for den eksisterende bygningsmassen var den beste løsningen totalt sett. Avslutningsvis viste klagerne til at det ikke var stilt krav om at man skulle unngå setningsskader på deres eiendom og at det var overraskende at fylkeskommunen ikke ville foreta grunnundersøkelser. Klagen var også vedlagt en artikkel fra Levangeravisa av 28. mai 2015, en artikkel vedrørende historikken bak boligen på klagerens eiendom, samt et avisinnlegg skrevet av klagerens datter. 13 naboer hadde ellers signert en erklæring om at de støttet naboene i sin klage over vedtaket.

Ved brev av 28. januar 2016 opplyste Letnes Arkitekter AS at de trakk seg som ansvarlig søker i saken. Promidt AS søkte den 9. februar 2016 om å overta ansvarsretten og kommunen vedtok den 6. april 2016 å tildele Promidt AS denne funksjonen.

Kommunen behandlet klagen fra Skjelstad den 6. april 2016. Etter kommunens vurdering var det ikke kommet inn nye momenter i klagen som ikke allerede var kjent da kommunen fattet vedtak om rammetillatelse og dispensasjon. Når det gjaldt anførsel vedrørende manglende kopi av vedtaket til naboene i fellesmerknaden, viste kommunen til at det ikke var oppgitt adresser i merknaden. Kommunen hadde likevel gjennomgått avsenderne og funnet adresser til enkelte av dem. Kommunen kunne ikke se at dette var en saksbehandlingsfeil. For øvrig var spørsmålet om politisk behandling av saken tatt opp i plan- og utviklingskomiteen i Levanger kommune den 12. november 2014. Det ble da besluttet at saken kunne behandles administrativt da den ikke var av prinsipiell art. Kommunen fastholdt sitt vedtak av 8. desember 2015.

Klagen ble den 6. april 2016 oversendt til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen bemerker

Fylkesmannens myndighet som klageinstans framgår av forvaltningsloven § 34. Etter bestemmelsens annet ledd kan vi prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Med dette menes at vi kan prøve om vedtaket er innholdsmessig lovlig, om det er truffet av rette myndighet, og om det har blitt til på lovlig måte. I tillegg kan Fylkesmannen prøve førsteinstansens skjønnsutøvelse, om vedtaket bygger på riktig faktum og om det kommer i strid med ulovfestede regler for saksbehandlingen. I dette ligger prøving av om vedtaket innebærer såkalt myndighetsmisbruk, det vil si om vedtaket er motivert ut fra utenforliggende eller usaklige hensyn, om avgjørelsen bærer preg av vilkårlighet eller om den innebærer usaklig forskjellsbehandling.

Den ovennevnte bestemmelsen, jf. § 34(2) siste pkt. fastsetter samtidig at statlig organ som er klageinstans for kommunale vedtak, skal vektlegge hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønnet.

Innledende bemerkninger

I henhold til kommunens vedtak av 8. desember 2015 skal det omsøkte internatbygget tas i bruk til korttidsutleie utenfor skolesesongen. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at kommunen har vurdert en slik bruk opp i mot verken plan- og bygningsloven eller kommuneplanens arealdel. Etter det vi kan se er dette forholdet heller ikke nærmere omtalt i søknaden om rammetillatelse av 11. november 2014.

Fylkesmannen kontaktet Skogn folkehøgskole den 6. juni 2016 for en nærmere avklaring vedrørende det ovennevnte. Samme dag mottok vi et skriv fra ansvarlig søker Promidt AS hvor det presiseres at søknaden kun gjelder oppføring av nytt internat og at denne ikke omfatter korttidsutleie av rom slik kommunen har beskrevet i sitt vedtak.

Fylkesmannen legger etter dette til grunn at det omsøkte tiltaket kun skal benyttes som internatbygg for folkehøgskolens elever. Dersom bygningsmassen i framtiden skal tas i bruk til annet formål, må kommunen kontaktes slik at en får vurdert behovet for eventuell søknad og forholdet til kommuneplanens arealdel, herunder formålet «tjenesteyting».

Befaring

Fylkesmannen gjennomførte befaring på eiendommen den 26. september 2014 i forbindelse med sak 2014/4830. Partene var da til stede og fikk anledning til å fremme sine synspunkter. Fylkesmannens saksbehandler besøkte også eiendommen den 14. juni 2016. Grunnet omfattende merknader fra partene, samt tidligere avholdt befaring, fant vi det ikke nødvendig å innkalle partene ved sistnevnte anledning.

Saken anses med dette som tilstrekkelig opplyst til at vedtak kan fattes, jf. forvaltningsloven § 17.

Personelle kompetansemangler

Klager anfører at det er en saksbehandlingsfeil at søknaden om rammetillatelse og dispensasjon ikke er behandlet politisk. Klager viser til at det er snakk om et stort og omfattende byggeprosjekt og at grunnforholdene i området er ustabile.

Spørsmålet blir etter dette om kommunens vedtak lider av personelle kompetansemangler.

Etter pbl. § 19-2(1) er det «kommunen» som kan gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Ordlyden «*kommunen*» åpner for at kompetansen til å treffe dispensasjonsvedtak i utgangspunktet kan delegeres. Kun i tilfeller hvor plan- og bygningsloven fastsetter at det er «*kommunestyret*» selv som skal treffe vedtak er delegasjon avskåret, jf. Ot.prp.nr. 59 (1992-1993) s. 71.

Etter koml. § 23 nr. 4 kan kommunestyret gi administrasjonssjefen myndighet til å treffe vedtak i typer av saker som ikke er av «*prinsipiell betydning*». Dette er fulgt opp i Levanger kommunes delegasjonsreglement av 20. november 2013, jf. pkt. 8.2, hvor det fastsettes at rådmannen har delegert myndighet til å treffe vedtak i saker som ikke er av «*prinsipiell betydning*». I tilfeller hvor det er tvil om et vedtak er av prinsipiell betydning fastsetter delegasjonsreglementet at rådmannen har plikt til å gå tilbake til det politiske organ som er tillagt avgjørelsesmyndigheten.

I den foreliggende saken har rådmannen henvendt seg til plan- og utviklingskomiteen i møte den 12. november 2014 med spørsmål om den aktuelle søknaden skulle behandles politisk. Plan- og utviklingskomiteen fattet da følgende enstemmige vedtak:

«Dispensasjonssaken behandles administrativt da den ikke anses å være av prinsipiell art.»

Fylkesmannen mener at det er kommunen selv som står nærmest til å vurdere hvilke saker som er av «*prinsipiell betydning*». I den foreliggende saken har plan- og utviklingskomiteen selv fattet vedtak om at saken ikke er å anse som prinsipiell og dette må være avgjørende i dette tilfellet. Fylkesmannen kan ikke se at plan- og utviklingskomiteen har begrunnet sin beslutning nærmere, men vi legger til grunn at det er lagt vekt på tiltakets begrensede omfang og konsekvenser. Videre er vi kjent med at det er gitt dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel tidligere, slik at det ikke er tale om en prinsippavgjørelse.

Fylkesmannen kan etter dette ikke se at vedtaket lider av personelle kompetansemangler.

Planstatus

Det følger av pbl. § 11-6 at kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak og at nye tiltak ikke må «*være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.*», jf. pbl. § 11-6(2).

Eiendommen hvor det omsøkte internatbygget skal oppføres omfattes av kommuneplanens arealdel for Levanger og Verdal kommune, vedtatt den 13. april 2011. Eiendommen er avsatt til arealbruksformålet «*bebyggelse og anlegg*», jf. pbl. § 11-7 nr. 1, med underformål «*nåværende tjenesteyting*».

Fylkesmannen kan ikke se at det omsøkte internatbygget er «*i strid med planens arealformål*», jf. pbl. § 11-6(2).

For øvrig fastsetter kommuneplanens arealdel at det gjelder et generelt krav om reguleringsplan innenfor områder for bebyggelse og anlegg, jf. arealdelens bestemmelse i pkt. 1.1. Fylkesmannen har i vedtak av 20. oktober 2014 slått fast at det omsøkte tiltaket ikke faller inn under bestemmelsen som åpner for unntak fra plankravet i pkt. 1.1, jf. bestemmelsen i pkt. 2.1. Tiltaket det nå er søkt om er ikke endret siden vår forrige klagebehandling. Av denne grunn vil tiltaket fortsatt «*være i strid med planens (...)* bestemmelser knyttet til arealformål», jf. pbl. § 11-6(2).

Tillatelse til å gjennomføre det omsøkte tiltaket er dermed betinget av det med hjemmel i pbl. § 19-2 gis dispensasjon fra plankravet i pkt. 1.1.

Dispensasjon

Plan- og bygningsloven åpner for at kommunen, gjennom dispensasjon, kan gjøre unntak fra bestemmelser fastsatt i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 19-2(1).

I et slikt tilfelle må to vilkår være oppfylt, jf. pbl. § 19-2(2). For det første kan dispensasjon ikke gis dersom «*hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i loven formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt*». Videre kreves det at «*fordelene ved å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*»

Ordlyden i pbl. § 19-2(2) trekker på generelt grunnlag i retning av at terskelen for å dispensere skal være høy. Dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242, hvor det er uttalt at «*Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.*» Forarbeidene viser til at hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen tilsier at endringer i planer skjer gjennom en planprosess og ikke ved dispensasjoner.

Fylkesmannen må først ta stilling til hvilke hensyn som ligger bak plankravet i arealdelens pkt. 1.1.

Etter det Fylkesmannen kan se er det aktuelle plankravet et generelt plankrav som kommer til anvendelse innenfor alle områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål. Folkehøgskolen er ikke nevnt særskilt, verken i bestemmelsene eller i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel. Som følge av dette legger vi til grunn at det ikke foreligger konkrete hensyn knyttet til folkehøgskolens eiendom som sådan, men at det er de generelle hensynene bak et plankrav som gjør seg gjeldende i denne saken. I så måte er det hensynet til å sikre en helhetlig, forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i kommunen som ligger bak plankravet i pkt.1.1. Slike hensyn ivaretas best i en planprosess hvor det stilles særskilte krav til utredning, medvirkning og offentlighet.

Spørsmålet blir dermed om hensynet til å sikre en helhetlig, forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen på eiendommen, eller om hensynene i pbl. § 1-1, blir «*vesentlig tilsidesatt*» dersom det gis tillatelse til å oppføre internatbygget uten at det først utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 19-2(2).

I henhold til forarbeidene, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242, innebærer ordlyden «*vesentlig tilsidesatt*» at «*(...)det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.*» Hvorvidt vilkåret skal anses oppfylt eller ikke, vil etter dette bero på i hvilken grad det faktisk foreligger behov for en reguleringsplan på den aktuelle eiendommen. Videre vil det være relevant å vurdere om hensynene bak plankravet med tilhørende planprosess, herunder hensyn til utredning, medvirkning og offentlighet, kan anses å være tilstrekkelig ivarettatt gjennom en ordinær byggesak med dispensasjonsbehandling.

Fylkesmannen bemerker at et sentralt moment i denne saken må være at det omsøkte tiltaket er i tråd med den eksisterende arealbruken på eiendommen og i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen mener at behovet for en reguleringsplan gjør seg mindre gjeldende i et slikt tilfelle, sammenlignet med tilfeller hvor det er snakk om en endret arealbruk eller at tiltaket strider mot formålet i den overordnede planen. Med bakgrunn i at arealbruken allerede er fastsatt i kommuneplanens arealdel ville en planprosess på tiltakshavers eiendom i hovedsak omhandlet utredning av vilkår for bruk av arealer og bygninger, funksjons- og kvalitetskrav til bygninger og arealer, samt spørsmål knyttet til adkomst og trafikk.

I den foreliggende saken mener Fylkesmannen at disse spørsmålene er svært grundig utredet. I saksdokumentene foreligger det en omfattende redegjørelse for den valgte plasseringen av bygningen, hvordan denne vil forholde seg til øvrige bebyggelse på eiendommen, samt forholdet til nabobebyggelsen. Det er i tillegg utredet tre alternative plasseringer av bygningen, hvilket trolig ikke ville vært aktuelt i en eventuell planprosess. Vi viser til at kravet om alternativ lokalisering av tiltak gjelder for tiltak som «*kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn*», jf. pbl. § 4-2(2).

Grunnforholdene i området er utredet i en egen rapport fra Multiconsult av 24. januar 2014. Denne utredningen er så omfattende at den etter Fylkesmannens vurdering ville oppfylt kravet til konsekvensutredning også i en planprosess for eiendommen. Også forholdet til adkomst og trafikk må anses å være tilstrekkelig utredet. Vi viser til at Statens vegvesen har uttalt seg til søknaden ved to anledninger, at parkerings- og adkomstløsningen for eiendommen inngår i byggesøknaden og at dette forholdet har vært vurdert i kommunens saksbehandling.

Fylkesmannen er ellers enig med kommunen og tiltakshaver i at det i en planprosess ville vært naturlig at man fastsatte en høyere utnyttingsgrad enn det som blir tilfelle i denne saken. Graden av utnytting, som blir ca. 20 % BYA, er i alle fall ikke så høy at denne alene tilsier at det er behov for en reguleringsplan.

For øvrig har tiltakshaver redegjort for hensynet til universell utforming og opplyst at det nye internatbygget vil bedre tilgjengeligheten for elever ved skolen. Det skal blant annet settes inn heis som gir tilgang både til eksisterende bygg og nytt internatbygg. Videre skal enkelte av hyblene i internatbygget utføres med universell utforming. Vi anser også hensynet til barn og unge for å være ivaretatt i byggesaken. Det må være sentralt i denne sammenheng at bygningen skal benyttes av skoleelever og i så måte faktisk er et tiltak rettet mot barn og unge. For øvrig er det avsatt et stort uteoppholdsareal på eiendommen.

Etter Fylkesmannens vurdering taler det ovennevnte for at det ikke foreligger noe behov for å utarbeide en reguleringsplan for den aktuelle eiendommen. Hensynet til utredning er etter vår vurdering godt ivaretatt gjennom byggesaken.

Som Fylkesmannen har nevnt ovenfor er også medvirkning et viktig hensyn i en planprosess, jf. plan- og bygningsloven kap. 5. Formålet med bestemmelsene vedrørende medvirkning og høring er å sikre at alle berørte interesser blir hørt og at disse får en reell mulighet til å fremme sine synspunkter og vurderinger. Det er viktig å understreke at medvirkningsbestemmelsene ikke gir de berørte interessene noen rett til å få gjennomslag for sine synspunkter.

I den foreliggende saken har det vært gjennomført høring av dispensasjonssøknaden og ingen av de aktuelle instansene har hatt merknader til søknaden. De berørte naboene har vært invitert til et informasjonsmøte. Videre er det gjennomført befaring to ganger hvor naboene har fått anledning til å fremme sine synspunkter. Søknaden er også nabovarslet to ganger, slik at naboene gjennom to runder har hatt mulighet til å fremme sine synspunkter i nabomerknader. For øvrig har naboene benyttet sin mulighet til å klage på vedtaket og naboene har også frontet sine synspunkter gjennom avisinnlegg i media.

Ut fra det ovennevnte mener Fylkesmannen at hensynet til medvirkning må anses å være godt ivaretatt.

Et annet hensyn bak et plankrav er å sikre at man får et styringsdokument som fastsetter den framtidige arealbruken. En dispensasjon fra et plankrav vil alltid sette til side dette hensynet, da dispensasjonen innebærer at det ikke blir utarbeidet en plan. I denne konkrete saken mener Fylkesmannen at hensynet til å utarbeide et styringsdokument må tillegges begrenset

vekt. Vi viser til at det er snakk om et konkret byggetiltak på én enkelt eiendom hvor behovet for et framtidig styringsdokument vil være svært begrenset.

Det mest tungtveiende argumentet mot at det dispenseres i denne saken er etter vår vurdering at demokratihensynet ikke blir ivaretatt. Det framgår av plan- og bygningsloven § 12-12(1) at det er kommunestyret som vedtar en reguleringsplan. Fylkesmannen mener dette hensynet ville vært bedre ivaretatt dersom dispensasjonssøknaden ble behandlet av plan- og utviklingskomiteen, og ikke administrasjonen. På den annen side har plan- og utviklingskomiteen fått saken oversendt til vurdering og selv fastslått at søknaden ikke skulle behandles politisk. Til en viss grad har saken dermed blitt politisk vurdert.

Etter en samlet vurdering av momentene ovenfor mener Fylkesmannen at behovet for en reguleringsplan på den aktuelle eiendommen er nokså begrenset. Vi kan i dette tilfellet ikke se at hensynene bak det aktuelle plankravet gjør seg gjeldende med styrke, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242. Videre må de fleste hensynene bak plankravet anses for å være godt ivaretatt i saken. Demokratihensyn kan tale for at hensyn bak plankravet blir tilsidesatt, men Fylkesmannen kan ikke se at dette blir å anse som «vesentlig» i denne saken.

Fylkesmannen kan etter dette ikke se at hensynene bak plankravet i arealdelens pkt. 1.1, eller hensynene i pbl. § 1-1, blir «vesentlig tilsidesatt» dersom en tillater at det aktuelle internatbygget oppføres uten at det først utarbeides reguleringsplan.

Spørsmålet blir da om «fordelene» med en dispensasjon fra plankravet kan anses for å være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Det andre vilkåret i pbl. § 19-2(2) forutsetter at det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242. Det er i henhold til forarbeidene ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, slik at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

For øvrig gir forarbeidene ingen informasjon om hvilke fordeler og ulemper som kan vektlegges i interesseavveiningen. I praksis, jf. blant annet Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2014/2104, er det imidlertid lagt til grunn at lovens vilkår er oppfylt dersom «relevante, klare og positive fordeler er «klart» større enn ulempene som dispensasjonen fører til.» Videre uttaler ombudsmannen at «Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering, må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging. Individuelle hensyn, hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon, og som ikke er en objektiv fordel ved eiendommen, er i utgangspunktet ikke relevante hensyn.»

Som Fylkesmannen har kommet til ovenfor blir hensynene bak det aktuelle plankravet i liten grad tilsidesatt gjennom at det gis dispensasjon som omsøkt i denne saken. Av denne grunn er det også vanskelig for oss å se at dispensasjon i denne saken medfører tungtveiende ulemper. Fylkesmannen bemerker at det, med bakgrunn i den omfattende utredningen som er gjort i tilknytning til byggesaken, er lite sannsynlig at en planprosess ville medført en annen løsning enn den som nå foreligger.

Vår vurdering er at hensynene bak det aktuelle plankravet langt på vei er tilstrekkelig ivaretatt i byggesaken. Videre har vi konstatert at hensynene bak det aktuelle plankravet ikke gjør seg gjeldende med styrke. I et slikt tilfelle må det etter vår vurdering anses som en fordel at en dispensasjon medfører en mer samfunnsøkonomisk og effektiv prosess både for kommunen og tiltakshaver. Vi viser til at en planprosess medfører utstrakt ressursbruk både hos tiltakshaver og det offentlige. Det vil være uheldig å kreve at det utarbeides reguleringsplan i tilfeller hvor dette i realiteten ikke kan anses hensiktsmessig. Vi viser i denne sammenheng til plan- og bygningsloven § 3-1(3) som fastsetter at «Planlegging skal

bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.»

Etter en samlet og konkret interesseavveining kommer Fylkesmannen til at «fordelene» med en dispensasjon fra plankravet kan anses for å være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Fylkesmannen er dermed enig med kommunen i at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2(2) må anses for å være oppfylt, og at det «kan» gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel pkt. 1.1.

Bygningens plassering og høyde

Klagerne anfører at den omsøkte plasseringen og bygningens høyde vil påføre dem store ulemper. Bygningen vil berøre sol- og utsiktsforhold på deres eiendom, samt medføre økt innsyn. Det er også anført at plasseringen kan medføre ulempe for klagerne som følge av ustabile grunnforhold og en risiko for setningsskader på deres eiendom. Klagerne har bedt om at tiltaket plasseres et annet sted på folkehøgskolens eiendom.

Det klare utgangspunktet i norsk rett er at en grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette utgangspunktet kommer til uttrykk i plan- og bygningsloven § 21-4(1) hvor det er fastsatt at kommunen «skal» gi tillatelse til tiltak med mindre det omsøkte tiltaket er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I den foreliggende saken er det ikke gitt bestemmelser vedrørende høyde eller plassering i plan. Kommunens hjemmel for å styre høyde og plassering er da pbl. § 29-4 første ledd første punktum hvor det er fastsatt at «Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

Bestemmelsen gir bygningsmyndighetene hjemmel til å foreta en vurdering av det omsøkte tiltakets plassering og høyde. Ordlyden «skal godkjennes» innebærer at bestemmelsen ikke kan fungere som avslagshjemmel, jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) pkt. 19.5.2 og Høyesteretts avgjørelse i Rt. 1995 s. 1939. Søknaden om oppføring av internatbygget kan dermed ikke avslås med hjemmel i pbl. § 29-4(1), jf. pbl. § 21-4(1).

Det er imidlertid klart at pbl. § 29-4(1)1. pkt. gir kommunen hjemmel til å fastsette en annen plassering av- og/eller høyde på byggverket. Utgangspunktet etter pbl. § 29-4(1) 1. pkt. er imidlertid at tiltakshavers ønskede plassering og høyde skal godkjennes, jf.

Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2012/215 og rundskriv H-8/15. Bare i tilfeller hvor avgjørende grunner taler mot tiltakshavers ønskede plassering og høyde, kan kommunen an vise en alternativ plassering eller høyde. I henhold til rundskriv H-8/15 pkt. 3.2.2 vil dette være aktuelt i tilfeller hvor plasseringen og/eller høyden medfører «betydelig ulempe» for naboeiendommer eller omkringliggende miljø.

Ut fra det ovennevnte kan det som utgangspunkt legges til grunn at den omsøkte plasseringen og høyden på internatbygget skal godkjennes som omsøkt. For at det skal foreligge hjemmel for å kreve en endret plassering eller høyde, slik klagerne har bedt om, må det foreligge «betydelig ulempe» for klagerne.

Spørsmålet blir derfor først om internatbyggets plassering og/eller høyde medfører «betydelig ulempe» for Skjelstad.

Ordlyden «betydelig ulempe» tilsier som utgangspunkt at tiltaket må påføre naboene nokså omfattende ulemper før det er relevant for kommunen å foreta en vurdering av alternativer. Denne forståelsen bekreftes i rundskriv H-8/15, jf. pkt. 3.2.3, hvor det uttales at «I praksis

skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.»

I vurderingen av om klagerne blir påført «*betydelig ulempe*» vil det være relevant å legge vekt på bygningens virkning for klagerens eiendom med hensyn til sol, lys og utsikt, jf. rundskriv H-8/15 pkt. 3.3. Det kan også vektlegges om tiltaket i urimelig grad påfører naboene sjenerende innsyn til bolig eller uteareal, og potensielle støyvirkninger.

Fylkesmannen gjennomførte befaring på eiendommen den 26. september 2014. Undertegnede saksbehandler besøkte også eiendommen den 14. juni 2016. Etter å ha vurdert forholdene på stedet har vi forståelse for at klagerne oppfatter det omsøkte internatbygget som en ulempe. Spørsmålet er imidlertid hvorvidt ulempen kan anses å være «*betydelig*» rent objektivt sett.

Med bakgrunn i den gjennomførte befaringsen kan Fylkesmannen som utgangspunkt slutte seg til kommunens vurdering av sol- og utsiktsforholdene på klagerens eiendom. Utsiktsforholdene på eiendommen er etter en objektiv vurdering allerede nokså begrenset. Vi viser til at den nordvestlige delen av klagerens eiendom er beplantet med trær og busker og at utsikten fra klagerens veranda i hovedsak omfatter Holåsen boligfelt, samt at landskapet og terrenget i området i hovedsak er nokså flatt. Selv om det omsøkte tiltaket begrenser utsikten fra klagerens eiendom kan vi ikke se at utsiktstapet kan karakteriseres som *betydelig*.

Vi kan heller ikke se at solforholdene på eiendommen berøres i så stor utstrekning at det kan karakteriseres som en «*betydelig ulempe*». Det omsøkte internatbygget skal plasseres nordvest for klagerens eiendom og tiltaket vil av denne grunn kun berøre sein kveldssol på sommerstid. Vi er etter dette enig med Innherred samkommune i at det omsøkte tiltaket ikke medfører «*betydelig ulempe*» for klagerne med hensyn til sol- og utsiktsforhold.

Fylkesmannen er mer i tvil når det gjelder virkningen av internatbygget med hensyn til innsyn og lysforhold på klagerens eiendom. Det er ikke tvilsomt at internatbygget, som skal ha mange vindusflater på den sørvendte fasaden, vil medføre økt innsyn på klagerens uteområde mot nordvest, og at dette må anses som en ulempe for klagerne. Bygningens høyde og plassering vil også medføre at bygget vil framstå som dominerende for klagerne, særlig fra klagerens uteområde. Til tross for at bygget plasseres i nord, og i så måte bare i liten grad påvirker solforholdene på klagerens eiendom, vil byggets høyde og plassering kunne ha innvirkning med tanke på lystilgang.

Fylkesmannen har ut fra det ovennevnte forståelse for at klagerne opplever det omsøkte tiltaket som en ulempe. Etter en konkret helhetsvurdering basert på opplysninger i saken og gjennomførte befaringsen, kommer vi imidlertid til at det omsøkte internatbygget ikke medfører så omfattende ulemper at det kan karakteriseres som en «*betydelig ulempe*» for klagerne. Fylkesmannen legger avgjørende vekt på at solforholdene og utsiktsforholdene i liten grad berøres. Videre mener vi at beplantning og vegetasjon på klagerens eiendom kan bidra til å redusere innsynet på uteområdet. Slik saken i dag foreligger, er det heller ikke snakk om å benytte det aktuelle internatbygget på sommeren, som er det tidsrommet hvor innsyn vil oppleves som mest problematisk for klagerne. Når det gjelder tap av lys legger vi vekt på at bygget skrår vekk fra klagerne, slik at avstanden fra klagerens eiendomsgrense i vest vil være ca. 19 meter. Dette bidrar til at lystapet på klagerens eiendom begrenses noe. Samlet sett kan vi som nevnt ikke se at tiltaket medfører *betydelig ulempe*.

Fylkesmannen kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at grunnforholdene i området taler mot den omsøkte plasseringen. Multiconsult har den 24. januar 2014 gjennomført en grunnundersøkelse hvor det er konkludert med at område- og lokalstabilitet er ivaretatt. Det

er gitt prosjekteringsforutsetninger for å tilpasse fundamentplanen og Fylkesmannen legger til grunn at disse forutsetningene følges i den videre prosessen.

Konklusjonen blir dermed at internatbyggets plassering og/eller høyde ikke medfører «betydelig ulempe» for Skjelstad.

Vi er etter dette enig med Innherred samkommune i at den omsøkte plasseringen av og høyden på internatbygget «skal godkjennes» med hjemmel i pbl. § 29-4(1).

Kommunen har i sin saksbehandling gjennomført en grundig vurdering av en alternativ plassering av internatbygget. Som følge av at tiltaket omsøkte plassering ikke kan anses å medføre «betydelig ulempe» for klagerne, finner Fylkesmannen ikke grunn til å foreta noen konkret vurdering av de ulike alternativene. Vi viser til at en vurdering av alternativ plassering kun er aktuell i de tilfellene hvor tiltaket medfører «betydelig ulempe».

Visuelle kvaliteter

Klagerne anfører at det omsøkte tiltaket vil framstå som skjemmende og at tiltaket bryter med kulturlandskapet og øvrige bygg i nærområdet. Klagerne har også påpekt at deres egen bolig har kulturhistorisk verdi og at internatbygget vil forringe denne verdien.

Etter pbl. § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det «*etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*»

I henhold til forarbeidene innebærer bestemmelsen et krav om at «*bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre.*», jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 341.

Kravet i pbl. § 29-2 retter seg også mot visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i. Bygget skal i følge forarbeidene ikke være helt likt sine bygde omgivelser, men avvikene må framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming. Forarbeidene uttaler videre at det må tas hensyn til om tiltaket plasseres i sentrum av et tettsted eller om det er i et strøk med særlig historisk eller kulturell interesse.

Ordlyden «*kommunens skjønn*» innebærer at vurderingen av visuelle kvaliteter hører inn under kommunens forvaltningsskjønn, jf. blant annet dom fra Agder Lagmannsrett av 19. juni 2008. Lokale bygningsmyndigheter er etter lovgivers oppfatning best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurdering, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen, jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 230.

I den foreliggende saken har kommunen kommet til at tiltaket ikke kommer i konflikt med kravet til visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2. Fylkesmannen kan i all hovedsak slutte seg til den vurderingen kommunen har gjennomført. Etter å ha gjennomført befaring kan vi konstatere at formuttrykket til bebyggelsen i nærområdet er svært variert, med innslag av både eldre trehusbebyggelse, moderne rekkehus og klassiske eneboliger. Vi kan etter dette ikke se at det omsøkte tiltaket bryter med formuttrykket i nærområdet.

Bebyggelsen på folkehøgskolens egen eiendom framstår også som variert, med blant annet en murbygning og en eldre bygning med stående trekledning. Etter vår vurdering harmonerer det omsøkte tiltaket, som inneholder elementer fra begge de nevnte bygningene, godt med den øvrige bygningsmassen på folkehøgskolens eiendom.

Når det gjelder klagerens henvisning til at deres bygningsmasse er registrert som et SEFRAK-bygg, må Fylkesmannen vise til at bygningene i dette registeret ikke er tillagt spesielle restriksjoner. Det er kun bygninger som er oppført før 1850 som er omfattet av

meldeplikten i kulturminneloven § 25, og meldeplikten utløses kun ved tiltak på det registrerte bygget og ikke ved tiltak på omkringliggende bebyggelse.

I den foreliggende saken har kommunen sendt søknaden på høring til fylkeskommunen som er regional kulturminnemyndighet, og de har ikke hatt merknader til tiltaket. For øvrig har kommunen gjennomført en saklig skjønnsvurdering som Fylkesmannen i all hovedsak kan slutte seg til.

Fylkesmannen kan etter dette ikke se at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med kravet til visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2.

På bakgrunn av det ovennevnte og med hjemmel i forvaltningsloven § 34 fatter Fylkesmannen følgende

vedtak:

Kommunens vedtak om dispensasjon og rammetillatelse, jf. sak 1002/15 av 8. desember 2015, stadfestes.

Klagen har ikke ført fram.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 34.

Med hilsen

Ragnhild T. Grønvold (e.f.)
Fungerende fagansvarlig
Kommunalavdelingen

Elisabeth Marø Holand
Seniorrådgiver
Kommunalavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Likelydende brev sendt til:

Skogn folkehøgskole	Lysaker 15	7620	SKOGN
Kristin og Hågen Skjelstad	Lysaker 7	7620	SKOGN
Innherred samkommune	Postboks 130	7601	LEVANGER
Promidt AS	Moafjæra 14	7606	LEVANGER