



Saksframlegg

Vår ref.: 23/10038 - 2	Dato: 04.05.2023	Saksbehandler: Anders Midtskogen Urset
Behandling av saken:		
Saksnr.	Utvalg Formannskapet	Møtedato

Behandling av klage på vedtak om dispensasjon - fritidsbolig Klevan II - Gbnr. 112/203

Kortversjon av saken

Det er innsendt klage på kommunens vedtak om dispensasjon fra reguleringsplan for Klevan II for oppføring av fritidsbolig. Det er innvilget dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 1.3 for gesimshøyde. Kommunedirektøren innstiller på å ikke ta klagen til følge. Formannskapetets vedtak oversendes Statsforvalteren i Innlandet for endelig vedtak og klagebehandling.

Vedlegg

6_KORR_KvitteringNabovarsel_Tilsvar	04.05.2023
8_KORR_Nabomerknader_Nabomerknader tiltak 112,203 - Klevan Hyttfelt - Tynset Kommune	04.05.2023
10_KART_Situasjonsplan_D1 - Situasjonsplan	04.05.2023
11_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan	04.05.2023
12_TEGN_TegningNyFasade_Fasader	04.05.2023
13_TEGN_TegningNyPlan_Plantegning	04.05.2023
14_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt	04.05.2023
D1 - Situasjonsplan 01.11.22 (A)	04.05.2023
D2 - Terrengsnitt 01.11.22 (A)	04.05.2023
MELDING OM DELEGERT VEDTAK - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG MED DISPENSASJONSBEHANDLING	04.05.2023
Tilsvar på klage av 16 (A)	04.05.2023
6_KORR_KvitteringNabovarsel_Tilsvar	04.05.2023
D1 - Situasjonsplan 01.11.22 (A)	04.05.2023
D2 - Terrengsnitt 01.11.22 (A)	04.05.2023
etterlysning Klage på sak 112_203 Klevan	04.05.2023
Klage pa_ vedtak utbygging gnr bnr 112 203	04.05.2023

Saksopplysninger

Vedtak 27.12.22

Tynset kommune fattet 27.12.2022 vedtak om dispensasjon og byggetillatelse på delegert myndighet. Vedtak om dispensasjon med vilkår lyder som følger:

1. Med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2, samt delegeringsreglement i Tynset kommune innvilger fagleder dispensasjon fra reguleringsplan for Klevan II og bestemmelse 1.3 for gesimshøyde på 4,8 meter som omsøkt.
2. Dispensasjonen innvilges med følgende vilkår. Eiendommen er utnyttet med 178,4 av 180 m². Det tillates kun oppføring av bygning/tilbygg på inntil 1,6 m². Ytterligere bebyggelse tillatelse ikke.

Klagen

Klage på kommunens vedtak 27.12.22 sier følgende:

«1. Tilsvar til Nabomerknader fra søker Side 3 i svarbrev:

Det er ikke urimelig å følge reguleringsplan som sier at hyttene ikke skal være dominerende i terrenget. Denne hytte kan legges ned i terrenget og endring av terreng ved sprenging er ikke et motargument for å opprettholde høyde på tomt. De fleste har en skjæring i tomt for å komme ned i terreng, det er gjort ved å foreta fjerning av masse (sprengning) Denne tomten har fått pukkmasse fra de nærliggende tomter, så denne er en god del høyere enn den var i utgangspunktet. Dette er bekreftet av utbygger Byggservice Nord-Østerdal v/ Trond Motrøen. De har bekreftet at fylling er gjennomført før eiendom ble solgt.

Tiltakshaver for 112/203 har bekreftet at det at det er sjekket opp lavere tomte høyde ved sprengning og bortkjøring av masse. Vi ser likevel at ønske om dette ikke er tilstede under tilsvar til naboklage. Herved tilsidesettes reguleringsplan og nennsom utbygging med det formål å kun se på eget ønske om form og størrelse på bygg. Vi påpeker pånytt at reguleringsplan bør følges, særlig i et hyttefelt som ligger tydelig og høyt i terreng opp mot tregrense.

2. Bemerkning til kommunens svar på høyde Dette sier kommunen i vedtak (se side 9):

En mindre del av bygningen vil oppføres som «oppstuggu». Det er denne delen av bygningen som vil få gesimshøyde på 4,8 meter, jf. figur 9, 10 og 11. Som anført i søknaden er oppstuggudelen smal og vil få tilsvarende høyde som andre bygninger med oppstuggu.

Dette må sies å være en svak argumentasjon ved å si at Oppstuggu er smal og at den har tilsvarende høyde som andre bygg med oppstuggu. Her prøver kommunen å finne argumenter som kan underbygge vedtaket om dispensasjon. Det er selvsagt en ulempe større enn fordeler for et hyttefelt at det ikke følges den plan som er vedtatt for hyttefeltet,

Kommunen argumenterer for vedtaket med støtte i at dette er et smalt bygg, her legges tiltakshavers beskrivelse av bygningsform som et argument for å vedta dispensasjon. Dette viser at Kommunen ikke tar reguleringsplanen som støtte under behandling av vedtak.

3. Klage på vedtak om dispensasjon Fordeler skal være klart større en ulemper. Tynset Kommune har her tatt en beslutning om att fordelene er større enn ulempene. Vi kan ikke se noen fordeler med dette annet enn til tiltakshaver og tiltakshavers ønske om form, størrelse og utførsels på bygg. Kommunens argumenter om at det her er helt klart fordeler som er større en ulempene står svakt da det ikke legges opp til å følge de planer som er vedtatt. Dette sier kommunen i vedtak (se side 4):

Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Kommunens vedtak støttes i at det tidligere er fattet vedtak om dispensasjoner, dette sier mer om en lemfeldig bruk av reguleringsplan og arbeidet som ligger bak. Begrunnelsen for å ha reguleringsplan som her i et nytt hyttefelt er å ha en plan som tilrettelegger for forutsigbarhet, men ikke minst et område som blir nennsomt utbygd. Tynset Kommune har startet en praksis ved gjentatte dispensasjoner som virkelig undergraver reguleringsplan. Dette området som ligger opp mot tregrense krever regulering slik at det ikke medfører tvil omkring hva som kan bygges.

Kommunen gjør her en lite tillitsvekkende jobb med å ha startet denne praksisen i et hyttefelt med store tomter som ikke har behov for dispensasjon fra reguleringsplan. Herunder både med å utvide størrelse og øke høyder på bygg.»

Tilsvar

«Kommentar til punkt 1 i klage:

Tiltakshaver har vært i dialog med flere vedrørende tomte og er anbefalt og ikke sprengt seg ned. Dette vil gi en bergvegg nord og vest for hytta og kreve ganske store endringer på tomte ut fra hvordan den er i dag. En slik nedspregning vil også gi en uforholdsmessig bratt nedkjøring til tomte. Den massen som er tilført fra andre byggeprosjekter er planert godt i terrenget og allerede godt tilgrodd. Viser til vedlagte tegninger og kan anbefale en befaring på tomte. Ved å benytte den ferdig grovplanerte tomte som den står, så vil dette gi minst mulig terrenngrep og det er et godt forhold mellom skjæring og fylling.

Henviser til kommunens egen avdelingsingeniør- plan, byggesak og geodata ved Finn Mortens uttalelse etter å ha vært på tomte; at ved innkjøring ligger tomte i terrenget og at det ikke vil være mulig å senke den uten å sprengt. Det kom dessverre ikke frem i mitt tidligere tilsvar at det var hans anbefaling å ikke sprengt ned.

Viser videre til kommunens vurdering i sin tillatelse at møne på denne hytta vil fremdeles ligge ca 1,7 meter under gulvhøyde til klager, og det er kun på oppstuggudelen som sett bakfra kun er 4,8 meter bred. Resten av hytta er kun 4,1 meter over bakken og vil da ligge 3,6 meter under gulvnivå på hytta bak. Gesimshøyden på resten av hytta er 1 meter under maks høyde i forhold til reguleringsplanen. Ut fra disse punktene vil jeg mene at hytta vil ligge godt i terrenget. Plasseringen vil ikke påvirke solforholdene til tomtene bak og heller ikke ta noe av utsikten.»

Klagebehandling

16.01.23 utarbeidet nabo, hjemmelshaver av gnr./bnr. 112/202 i Tynset kommune, klage på kommunens vedtak. 15.02.23 mottar Tynset kommune en forespørsel angående innsendt klage og manglende tilbakemelding. Det blir også innsendt spørsmål om kommunens rutiner for klagebehandling. Kommunen har på dette tidspunktet ikke mottatt klage på vedtak fra 27.12.22. E-post blir besvart av kommunen 17.02.23. I ettersendt mail fra klager mottatt 17.02.23 er det vedlagt kvittering på innsendt klage. Kvitteringen følger vedlagt.

Kommunen har ingen forklaring på hvorfor klagen ikke har nådd frem innen utløp av klagefristen. En mulig årsak kan være feil mottaker ved innsending av klage i Altinn, jf. ettersendt Altinnkvittering.

Forvaltningslovens klagebestemmelser:

Forvaltningsloven § 28

Enkeltvedtak kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse. Klager har inngitt nabomerknad til tiltaket i forbindelse med søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak. Klager er også gjenboer og ansees å være part i saken.

Forvaltningsloven §§ 29 og 30

Frist for innsending av klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Jf. innsendte kvittering er klagen innsendt innen utløp av klagefrist selv om den ikke har nådd frem til kommunen.

Forvaltningsloven § 31

Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd. Klager har fremlagt kvittering på innsendt klage 16.01.23. Klagen har ikke nådd frem til kommunen innen utløp av klagefristen. Kommunen har kommet frem til at klager ikke kan lastes for å ha oversittet fristen på bakgrunn av eventuell feilsending.

Forvaltningsloven § 32

Erklæring om klage er skriftlig fremsatt for det organ som har truffet vedtaket og er elektronisk undertegnet av klager. Klager har listet opp de forhold som påklages med begrunnelse på hvorfor vedtaket bør endres. Kommunen anser formelle forhold ved klagen å være oppfylt.

Kommunens rutiner for klagebehandling

1. Mottak av klage.
2. Klage sendes til uttalelse til berørte parter for kontradiksjon (frist 3 uker).
3. Formannskapet fatter vedtak i klagesak.
4. Hvis klagen blir tatt til følge fullt ut avsluttes saken med denne behandlingen.
5. Hvis klagen ikke blir tatt til følge, helt eller delvis, oversendes klagen til Statsforvalteren.

Nabomerknad

Nabomerknad og tilsvaret til merknaden følger vedlagt.

Tidligere innvilget dispensasjon

Det er tidligere innvilget tilsvarende dispensasjoner i samme område. Dispensasjon i denne saken vil ikke skape presedens eller ny praksis.

Reguleringsbestemmelser og søknad

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på gnr./bnr. 112/203 i Tynset kommune. Eiendommen er beliggende i et område som i reguleringsplan for Klevan II er avsatt til fritidsformål. Tiltaket er vurdert til å være i tråd med planformålet.

Reguleringsbestemmelse 1.3 åpner opp for maksimal tillatt gesimshøyde på «4,0 meter (2 etasjer/ «oppstuggu»/ «kaffekvenn».)» Det er søkt om dispensasjon for gesimshøyde på 4,8 meter.

Planbestemmelse 1.2 sier følgende. «Det skal ikke utføres terrenginngrep som skaper skjæringer og fyllinger på tomta.» I påfølgende setning sier bestemmelsen at «detaljert byggeplan som viser terrenginngrep og vegetasjonsbehandling skal følge byggesøknaden.» Planbestemmelse 1.7 sier at «tiltakshaver og kommunen skal ved søknad og behandling av byggesaken påse at bebyggelsen og terrengendringer får god form og utforming.» Reguleringsplanens bestemmelser om terrenginngrep oppfattes som tvetydig. Skjæring/fylling er også til en viss grad nødvendig for å oppføre hytte i skrånende terreng. Jf. planens bestemmelser kan derfor skjæringer/fyllinger tillates, men med forbehold om god utforming.

Om dispensasjon

Dispensasjonssaker behandles etter plan og bygningsloven (pbl.) kapittel 19. Plan og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to rettslige vilkår.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen kun har rettslig adgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse.

Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner

Saksvurdering

Saksvurderingen er tredelt og samsvarer med inndelingen i klagen.

1. Tilsvar til Nabomerknader fra søker

Punkt 1 angår planering av tomt. Det er i klagen anført følgende. «Vi påpeker pånytt at reguleringsplan bør følges, særlig i et hyttefelt som ligger tydelig og høyt i terreng opp mot tregrense.» Reguleringsplanens bestemmelser om terrenginngrep er tvetydig, men hensikten er å sikre at terrengendringer får god utforming. Skjæring/fylling er også til en viss grad nødvendig for å oppføre hytte i skrånende terreng. Tynset kommune har tolket egen plan og konkludert med at skjæringer/fyllinger er tillatt, jf. reguleringsbestemmelsene.

Kommunen er enig i at fritidsbebyggelse ikke skal være dominerende i terrenget, samt at skjæringer på en slik tomt vil være bedre enn fyllinger, som igjen vil eksponere bebyggelsen i terrenget. Dersom en reguleringsplan åpner for begge deler og det ikke er angitt en tydelig grense, er det vanskelig for kommunen å nekte en eventuell fylling. Bemerk at vurdering av god eller dårlig utforming kan være en subjektiv vurdering.

2. Bemerkning til kommunens svar på høyde.

Det er gitt tilsvarende dispensasjon fra høydebestemmelsen i reguleringsplan for Klevan II i forbindelse med oppføring av fritidsbolig med oppstuggu. Omsøkte dispensasjon som her påklages vil ikke skape ny presedens innenfor reguleringsområdet. Som anført i klagen. «Her prøver kommunen å finne argumenter som kan underbygge vedtaket om dispensasjon». Kommunen mener dette er et reelt forhold som skal tillegges vekt i vurderingen om dispensasjon kan innvilges. I henhold til prinsippet om likebehandling skal like saker behandles likt. Som anført i tilsvar til klagen fra søker. «Gesimshøyden på resten av hytta er 1 meter under maks høyde i forhold til reguleringsplanen.»

3. Klage på vedtak om dispensasjon

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Kommunen støtter klagers intensjon om at reguleringsplaner bør følges og ikke fravikes. Dersom det er gitt tilsvarende dispensasjoner tidligere vil dette likevel legge føringer for hva som kan tillates i ettertid. I denne konkrete saken er det foretatt en vurdering opp mot gjeldende praksis i feltet, både med tanke på skjæringer og fyllinger, men også opp mot dispensasjon fra høydebestemmelsen. Hensynet til nabo/klager er også vurdert til å være ivaretatt. Dette ligger til grunn for kommunens vurdering om vilkårene til å innvilge dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon

Det ser ikke ut til at klagen inneholder andre opplysninger enn det som fremgår av nabomerknaden eller saksfremlegget ved dispensasjonsbehandlingen. Vedtaket som ligger til grunn for dispensasjonsbehandlingen består i sin helhet.

Tiltaket tilsidesetter ikke hensynet bak planens bestemmelser og loven i vesentlig grad og fordelene vurderes til å ikke være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunedirektørens innstilling

Tynset kommune, formannskapet, tar ikke klagen til følge og opprettholder vedtak om dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Saken oversendes Statsforvalteren i Innlandet for endelig vedtak og klagebehandling.