



Oppdal kommune  
Inge Krokanns veg 2  
7340 OPPDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Mari Høvik

## Vedtak i klagesak - Klage på byggesak - rammetillatelse for oppføring av to leilighetsbygg - Bregnevegen 7 - 9 - Oppdal 47/14

*Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunen om godkjent søknad om oppføring av to leilighetsbygg. Kommunen konkluderte med at tiltaket var omsøkt i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser, samt gjeldende reguleringsplan, og godkjente søknaden med hjemmel i pbl. § 20-4. Vedtaket er påklaget av flere naboer, men kommunen fant ikke at anførslene i klagen ga grunnlag for å ta klagen til følge i påfølgende klagebehandling. Saken ble oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig behandling.*

*Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak oppheves på grunnlag av saksbehandlingsfeil. Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og saken sendes tilbake til kommunen for videre behandling.*

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av to boligbygg med seks leiligheter i hvert bygg. Bygningene får to etasjer, og en gesimshøyde på 5,5 meter fra gjennomsnittlig terreng. Til sammen får bebyggelsen et areal på 636 m<sup>2</sup>, som gir et bebygd areal (BYA) på 36 % av eiendommen. Det er planlagt 25 parkeringsplasser.

Tiltakshaver er Marion Eiendom AS, og ansvarlig søker er Norconsult AS.

I forbindelse med nabovarselet ved søknad om rammetillatelse kom naboene med flere merknader. Merknadene gikk i hovedsak ut på manglende parkeringsdekning, økt innsyn på eiendommene rundt, omsøkt bebyggelse avviker fra øvrig bebyggelses form og utnyttingsgrad, samt økt støy. Kommunen valgte å ikke ta merknadene til følge, og fattet positivt vedtak i saken 10. mars 2022.

Vedtaket ble påklaget av Ingrid Helene Rislien i Bregneveien 5, Inger Marie Nyvold i Bregneveien 8 B, Knut Johan Moen og Ingunn Hevle i Bregneveien 8 A, Kåre Jostein Opøien og Gunvor Karlsen i



Bregneveien 11, Jens Sæteren i Traneveien 10, Ursula Anna Wyszynska og Karol Wyszynska i Traneveien 12, samt Åse Karin Taagvold og Harald Taagvold i Traneveien 8.

Klagen ble behandlet av Utvalg for bygg- og arealplansaker, men utvalget fant ikke grunnlag for å ta klagen til følge. Saken ble dermed oversendt Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vi viser til oversendelsesbrev datert 11. mai 2022.

### **Klagen**

Statsforvalteren har laget en punktvis oppsummering av klagen;

- Omsøkte tiltak er i strid med planens intensjon, jf. bestemmelse § 1 i gjeldende reguleringsplan
- Lovens formålsbestemmelse, pbl. § 1-1 blir ikke godt nok hensyntatt ved slik fortetting
- Tiltaket skiller seg ut i området, både i forhold til visuelle kvaliteter, antall boenheter og størrelse
- Planene vil gå ut over bokvalitet og bomiljø

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

### **Statsforvalterens syn på saken**

#### **Statsforvalterens myndighet som klageinstans**

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

#### **Klagefrist og rettslig klageinteresse**

Klagerne er parter i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er ikke levert i tide, jf. fvl. § 29. Det fremgår av kommunens klagebehandling at klagen er innkommet for sent. Det ble imidlertid varslet muntlig om klagen, og kommunen har gitt oppreisning for oversittelse av klagefrist. Vilåårene for å behandle klagen er derfor likevel oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

### **Regler vedtaket bygger på**

#### **Generelt om vedtak i byggesaker**

Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

#### **Lovregler vedtaket bygger på**

Rettsvirkningen av en reguleringsplan følger av pbl. § 12-4;



*En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6.*

*Tiltak etter § 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.*

Den direkte rettsvirkningen av reguleringsplanen er dermed at tiltak etter pbl. § 1-6 ikke må være i strid med planen. Planen er bindende for alle tiltak som dekkes av oppregningen i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a-m. jf. § 1-6 første ledd, første punktum. Slike tiltak må ikke være «i strid» med planen, det vil si at de ikke må stride mot det arealformål som er angitt for vedkommende område, og heller ikke mot de bestemmelser som er fastsatt i planen. Det er ikke av betydning om tiltaket er unntatt søknadsplikt.

### **Arealplaner vedtaket bygger på**

For byggetiltaket gjelder *Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for boligområdet m.v. i Brennan (heretter reguleringsplan for Brennan)*, med planident 1968002. Det aktuelle området er regulert til boligbebyggelse. Planbestemmelsene inneholder blant annet følgende regler:

*§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.*

Planen med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

### **Vurdering av saken**

Kommunen har konkludert med at omsøkte tiltak er i samsvar med plan, og gitt tillatelse med hjemmel i pbl. § 21-4, jf. § 20-3. Ettersom planen mangler bestemmelse om bebygd areal har kommunen vurdert tiltakets volum slik;

*«Reguleringsplan for boligområdet ved Brennan har ikke krav til BYA eller antall boenheter. For å vurdere byggbarheten til en gammel plan uten krav til BYA eller antall leiligheter, må det vurderes om de omsøkte to byggene med 6 leiligheter har en høyere utnyttelse enn det som ellers er i planområdet.»*

Det er riktig at reguleringsplanen ikke har en uttalt bestemmelse om bebygd areal. På plankartet kan vi imidlertid se at det er tegnet inn omriss av bebyggelse, og viser både til planlagt og eksisterende bebyggelse. I tillegg har reguleringsplanen følgende bestemmelse i pkt. 1;

*«Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.»*

Inntegnet bebyggelse i plankartet vil følgelig være bestemmende for lovlig plassering av bebyggelse. Bestemmelsen er formulert som en «skal»-bestemmelse, og vi kan ikke se at planens øvrige bestemmelser gir rom for fleksibilitet rundt plassering. På grunn av bestemmelsens ordlyd som angir plassering for «*bebyggelsen*» tolker vi det slik at dette gjelder generelt for all bebyggelse som vises på plan med tilhørende tegnforklaring. Det fremgår av søknaden at omsøkte tiltak ikke skal plasseres som vist i planen, jf. plankart og situasjonsplan;



Utsnitt av plankartet, som viser eksisterende bebyggelse på gjeldende område



Situasjonskart som viser plassering av omsøkt bebyggelse

Omsøkte tiltak skal plasseres nærmere Bregneveien enn byggene inntegnet i planen, og har i tillegg et større volum. Tiltaket strider derfor mot bestemmelse som angir bindende plassering i plankartet, jf. § 1 i reguleringsplanen. Etter pbl. § 12-4 som angir en reguleringsplans rettsvirkninger kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke være i strid med reguleringsplanens bestemmelser eller arealformål.

Dersom et tiltak er i strid med bestemmelser i gjeldende reguleringsplan vil tillatelse til tiltaket forutsette en dispensasjonssøknad, og en eventuell vurdering av vilkårene i pbl. § 19-2. En dispensasjon krever grunnlagt søknad, jf. pbl. § 19-1. Det er i tillegg krav om at naboer skal varsles etter kravene i pbl. § 21-3. Kommunen må deretter foreta en vurdering av om det i dette tilfellet kan



gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2. To vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. Det andre vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilrårene må vurderes av kommunen, og for at dispensasjon skal kunne gis må begge vilrårene være oppfylt.

I denne saken er det tatt utgangspunkt i at omsøkte tiltak er i samsvar med plan. Dispensasjon er derfor ikke omsøkt, og vilrårene for dispensasjon er dermed heller ikke vurdert etter pbl. § 19-2. Vedtaket lider følgelig av rettsanvendelsesfeil.

Dersom det er foretatt feil ved saksbehandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, kan vedtaket likevel være gyldig dersom det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41. Vi kan ikke se at det er mulig å si at manglende vurdering av vilrårene som kreves for å gi dispensasjon ikke kan ha virket inn på vedtaket, da det ikke foreligger noen gyldig begrunnelse for vedtaket. Saken må behandles på nytt med riktig rettslig utgangspunkt.

Ettersom vi opphever kommunens vedtak og kommunen må behandle saken på nytt, ser vi ikke nødvendigheten av å kommentere anførslene i klagen.

## Konklusjon

Etter en helhetsvurdering av saken har Statsforvalteren kommet til at kommunens vedtak er ugyldig.

Vedtaket oppheves. Saken sendes tilbake til kommunen for videre oppfølging. Spørsmål om videre saksgang må rettes til kommunen.

Statsforvalteren fatter følgende

### **vedtak:**

Oppdal kommunes vedtak av 10. mars 2022 oppheves.

Klagen har ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

*Statsforvalteren gjør oppmerksom på at når et vedtak blir endret til gunst for en part, kan vedkommende søke om å få dekket vesentlige sakskostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl. § 36. Kravet må settes frem for Statsforvalteren senest 3 uker etter at dette vedtaket er mottatt.*



Med hilsen

Ingrid Gjelten  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

Mari Høvik  
rådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Åse Karin Taagvold	Aunevegen 47	7340	Oppdal
Knut Johan Moen	Bregnevegen 8 A	7340	Oppdal
Gunvor Karlsen	Bregnevegen 11	7340	Oppdal
Kåre Jostein Opøien	Bregnevegen 11	7340	Oppdal
NORCONSULT AS	Postboks 626	1303	SANDVIKA
Harald Olav Taagvold	Aunevegen 47	7340	Oppdal
Jens Sæteren	Tranevegen 10	7340	Oppdal
Ingrid Helene Rislien	Bregnevegen 5	7340	OPPDAL
Inger Marie Nyvold	Bregnevegen 8 B	7340	Oppdal
Urszula Anna Wyszynska	Tranevegen 12	7340	OPPDAL
MARION EIENDOM AS	Røddesnesvegen 8F	7340	OPPDAL
Ingunn Hevle	Bregnevegen 8 A	7340	Oppdal