



Ane Line og Hans Ivar Solberg  
Kringstjåveien 5  
1358 JAR

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sondre Brynjulvsrud Bakke, 62 55 10 86

## Klageavgjørelse - klage på vedtak om endring av gitt tillatelse - Gausdal kommune

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Gausdal kommune i brev datert 16. juni 2021.

### Sakens bakgrunn

Gausdal kommune innvilget byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 220 bnr. 60 i vedtak datert 19. januar 2021. Lillian Eldrun og Per Steinar Havn er tiltakshavere.

I forbindelse med grunnarbeidene på tomta, ble det avdekket feil i prosjekteringsgrunnlaget. Tomta var i realiteten mindre enn det som ble lagt til grunn for prosjekteringen, med den konsekvens at fritidsboligens plassering kom nærmere enn 4 meter fra naboeiendommen gnr. 220 bnr. 1. Også prosjekteringsgrunnlaget for terrenget var feil, ved at grunnmurshøyden var angitt 70 cm for høyt og profilene viste et slakere terreng enn de faktiske forholdene. Gausdal kommune vedtok derfor pålegg om stans i byggearbeidene den 23. mars 2021.

Den 20. april 2021 søkte Horten Utvikling AS, på vegne av tiltakshaverne, om endring av gitt tillatelse. Endringen bestod i at fritidsboligen flyttes 48 cm mot vest i forhold til den gitte byggetillatelsen, samt endringer av terrengprofiler og innkjørsel. Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for den nye adkomsten siden den berører et område som er regulert til tursti. Det kom inn flere merknader til endringssøknaden.

Gausdal kommune innvilget endringssøknaden i vedtak den 26. april 2021, herunder også dispensasjon for den nye adkomsten.

Endringsvedtaket ble påklaget av Ane Line og Hans I. Solberg, samt Ole Borge som slutter seg til klagen fra Solberg. Klageanførselene knytter seg i stor grad til kommunens saksbehandling.

Planutvalget i Gausdal kommune behandlet klagen i møte 11. juni 2021. sak 34/21, men tok de ikke til følge.



## Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Avgjørelsen som er påklaget er et enkeltvedtak og berører dere. Det innebærer at dere har rett til å klage på avgjørelsen, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd. Klagene er fremsatt innen klagefristen, jf. fvl. §§ 29 og 30.

Statsforvalteren er gitt myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. For behandling av klager etter pbl. § 1-9 gjelder reglene i forvaltningsloven, så langt ikke annet er bestemt.

Statsforvalteren kan overprøve alle sider av saken, men skal legge stor vekt på det kommunale selvstyre ved vår prøving av *det frie skjønn*, jf. fvl. § 34. I dispensasjonssaker innebærer det at Statsforvalteren fullt ut kan overprøve om lovens to vilkår er oppfylt, da dette gjelder *rettsanvendelsen*. Derimot skal vi være tilbakeholdne med å overprøve om dispensasjon *bør* innvilges, da dette hører til kommunens frie skjønn.

Statsforvalteren avgjørelse bygger på de opplysninger som er fremkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager og tiltakshaver har fremlagt.

## Statsforvalterens vurdering av saken

Når en søknad er fullstendig, plikter kommunen snarest mulig og senest innen nærmere frist, å gi en tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum.

Kommunen har etter dette kun anledning til å avslå søknaden dersom den er i strid med materielle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I slike tilfeller vil tillatelse til oppføring av fritidsbolig være avhengig av dispensasjon eller planendring. Eventuell motstrid med bestemmelser i andre lover er ikke en avslagsgrunn etter pbl. § 21-4.<sup>1</sup> Uten avslagsgrunn har søker, såfremt søknaden er fullstendig, rettskrav på å få tillatelse.

Statsforvalteren kan ikke se at det er begått åpenbare feil eller at det hefter mangler knyttet til de generelle kravene til saksbehandlingen i plan- og bygningsloven. Vi konstaterer at klageres anførsler i stor grad synes å være besvart av kommunen i vurderingen knyttet til endringstillatelsen, samt ved den forberedende klagebehandlingen. Feilene som lå til grunn for den opprinnelige tillatelsen må anses å være rettet i forbindelse med endringstillatelsen.

Etter vårt skjønn reiser klagene tre hovedspørsmål som vi i det følgende vil besvare. Dette gjelder dispensasjon for adkomstveg, og tiltakets plassering, høyde og avstand til nabogrense.

## Planstatus

Eiendommen inngår i reguleringsplan for *Skei Sør* (ikrafttredelsesdato 25. september 2014) og er regulert til fritidsbebyggelse. Adkomst til eiendommen skjer via område regulert til vegformål, men berører også et lite område regulert som turveg. Det følger av reguleringsbestemmelsene punkt 5.01 at det kun er tillatt med kjørende trafikk i sommerhalvåret på turveger og tillates ikke brøytet.

Den aktuelle adkomstvegen til eiendommen kan derfor ikke tillates uten dispensasjon, endring av plan eller ny plan.

---

<sup>1</sup> NOU 2005:12 punkt 5.1.1.



### Generelt om dispensasjonsvilkårene

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. Det ene er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene som begrunner bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, vil være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Når det gjelder vilkåret om *fordelene*, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.

### Den konkrete dispensasjonsvurderingen

Spørsmålet er om dispensasjon for adkomstvegen vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir *vesentlig tilsidesatt*, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Hvorvidt eventuell tilsidesettelse er *vesentlig* beror på en konkret vurdering.

Ved behandlingen av dispensasjonssøknaden, har kommunen lagt til grunn at hensynet bak punkt 5.01 i reguleringsbestemmelsene er «at vegen er regulert til turveg og skal ikke brøytes er først og fremst at vegen går gjennom et LNFR-område som er avsatt til skinedfart». Kommunen har videre redegjort for at det aktuelle arealet omfatter ca. 9 m<sup>2</sup>, og ligger utenfor området avsatt til fremtidig skinedfart. Selv om arealet som berøres er forholdsvis beskjedent, så kan ikke det på selvstendig grunnlag legitimere dispensasjon, men det kan være et moment i en helhetsvurdering.

Den aktuelle turvegen benyttes allerede som kjøreveg om sommeren, tiltaket innebærer således at det åpnes for at adkomsten til eiendommen gnr. 220 bnr. 60 kan brøytes om vinteren. Sett i sammenheng med at det er en eksisterende veg der og at det omkringliggende området er forholdsvis nedbygd, kan vi ikke se at hensynene bak arealformålet gjør seg gjeldende med særlig styrke. Etter en helhetsvurdering kan vi ikke se at tiltaket innebærer en *vesentlig* tilsidesettelse av hensynene bak arealformålet, eller hensynene i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Inngangsvilkåret for dispensasjon er med andre ord oppfylt.

Neste spørsmål er om fordelene ved omsøkt dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Det må altså foreligge kvalifisert overvekt av fordeler for dispensasjon.

Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging. Personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av eiendommen vil imidlertid i mange tilfeller være sammenfallende med de hensyn som plan- og bygningsloven med tilliggende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta, for eksempel der dispensasjon begrunnes med høyere funksjonalitet ved arrondering og tilgang til tomtens areal.

Selv om den nye adkomsten til en viss grad kan virke noe tilfeldig, fremstår løsningen likevel som relevant i relasjon til generelle areal- og ressursdisponeringshensyn knyttet til en bedre utnyttelse av tomtens areal. Etter vårt syn innebærer den nye adkomsten en økt kvalitet ved tomten. Selv om man antakelig kunne bebygde tomten ved endre plasseringen av fritidsboligen og samtidig fått



tilfredsstillende kvaliteter med hensyn til utsikt og solforhold, vil adkomsten likevel være en objektiv fordel for eiendommen som sådan.

Kommunen synes å ha sett og vurdert de hensynene som gjør seg gjeldende under vurderingen av om det er grunnlag for å gi dispensasjon. Virkningene for naboene er beskjedne med den nye adkomsten, og den vil ikke generere mer trafikk enn den regulerte veien ville gjort. I likhet med kommunen legger vi til grunn at fordelene ved det omsøkte tiltaket er flere, og samtidig ivaretar de offentlige hensynene nedfelt i plan- og bygningsloven og i reguleringsplanen. Fordelene, som her først og fremst er knyttet til utbyggerinteressen, veier klart tyngre enn ulempene for omgivelsene.

Statsforvalteren er etter dette kommet til at lovens to vilkår kan anses for å være oppfylt. Det er da opp til kommunens frie skjønn om dispensasjon skal innvilges. Som nevnt skal Statsforvalteren være svært tilbakeholden med å overprøve dette av hensyn til det kommunale selvstyre.

Vi har ikke avgjørende kommentarer til kommunens skjønnsutøvelse, og kommunens vurderinger fremstår både saklige og forsvarlige. Det er med andre ord rettslig grunnlag for å gi dispensasjon.

Statsforvalteren har for øvrig fått tilsendt kopi av erklæring om tinglyst rettighet for adkomst til eiendommen gnr. 220 bnr. 60 over gnr. 220 bnr. 1 fra Gausdal kommune. Statsforvalteren legger dermed til grunn at eiendommen gnr. 220 bnr. 60 er sikret lovlig adkomst, jf. pbl. § 27-4.

#### **Tiltakets plassering, høyde og avstand til nabogrense**

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd første punktum at «[b]yggverkets plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen». Vi vil presisere at bestemmelsen ikke gir kommunen avslagshjemmel.<sup>2</sup> Utgangspunktet er at tiltakshavers ønskede plassering og høyde på tiltaket skal godkjennes. Først når ulempene for omgivelsene ved omsøkt plassering er kvalifiserte, skal bygningsmyndigheten vurdere alternativ plassering. I forarbeidene er dette uttalt slik: «der ikke tungtveiende hensyn taler mot skal den omsøkte plassering godkjennes».<sup>3</sup>

Så lenge bygningsmyndigheten holder seg innenfor de begrensninger som følger av pbl. § 29-4 og eventuelt plan, gir bestemmelsen anvisning på et fritt skjønn med hensyn til plassering og høyde.<sup>4</sup> Dette innebærer at Statsforvalteren skal være svært tilbakeholden med å prøve kommunens frie skjønnsutøvelse av hensyn til det kommunale selvstyre, jf. fvl. § 34. Statsforvalteren skal primært påse at de fakta kommunen har lagt til grunn for sin vurdering er riktige og at vurderingene ikke er urimelige eller vilkårlige.

Utgangspunktet i pbl. § 29-4 andre ledd er at byggverk skal oppføres minst 4 meter fra nabogrensen. Kravet til avstand fra nabogrensen gjelder både byggverk og andre varige konstruksjoner og anlegg, herunder også terrengoppfyllinger.<sup>5</sup> Pbl. § 29-4 tredje ledd inneholder en unntaksbestemmelse som innebærer at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrensen enn nevnt i annet ledd, eller i nabogrense:

- «ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak», jf. bokstav b.

---

<sup>2</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) punkt 19.5.2.

<sup>3</sup> NOU 2005:12 side 338, punkt 19.2.

<sup>4</sup> Dette følger av langvarig forvaltningspraksis og rettspraksis. Se for øvrig rundskriv fra KMD H-8/15.

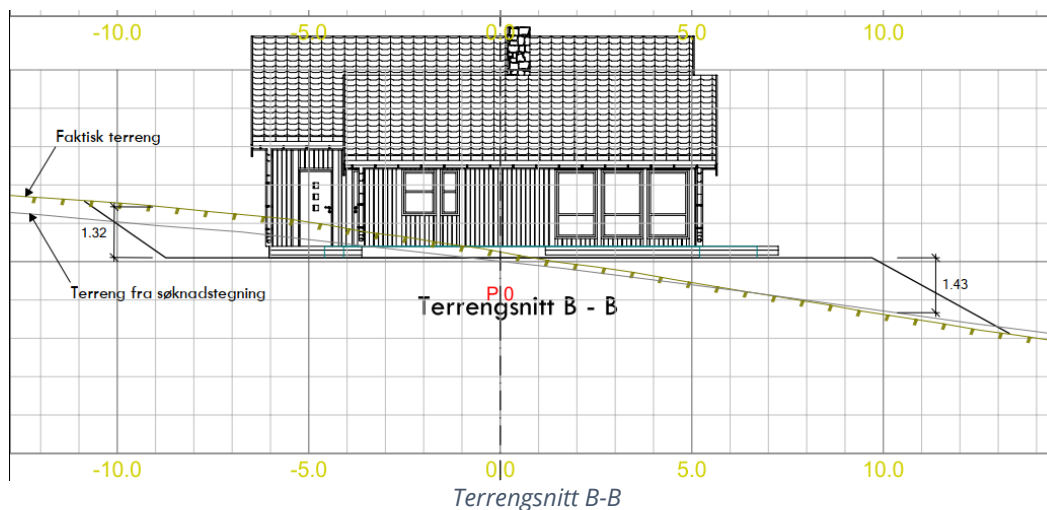
<sup>5</sup> Jf. KMDs uttalelse 8. januar 2018 (17/5042-2).



For denne saken gjelder det plassering av fyllingen nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Ved den forberedende klagebehandlingen har kommunen bl.a. gjort følgende vurdering:

«Skjæringer og fyllinger ligger innenfor begrensningene i reguleringsplanen og er ikke større enn det som er vanlig å godkjenne. Balansen mellom skjæring og fylling vurderes som god. Parkeringsplassen er ikke vesentlig mer enn det som kreves for å få plass til to biler og få brøytet foran inngangen. Høydeplasseringen er ikke endret i forhold til terrenget. Det er tilnærmet ingen endring på fyllinga, men fordi terrenget er brattere enn først antatt er skjæringa i snitt B-B litt større. Denne endringen er ikke vesentlig. Hyttas avstand til nabogrense mot g/bnr 214/62 er redusert fra 5,52 til 5,04 m. Det er ingen merknader til dette som er den relativt sett største endringen i søknaden. Endringen av atkomstvegen kan heller ikke karakteriseres som vesentlig. Kommunedirektørens vurdering er derfor at ingen av endringene er vesentlige».



Spørsmålet er om den aktuelle fyllingen er å anse som et «mindre tiltak» etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Som utgangspunkt er det hensiktsmessig å lese unntaksbestemmelsen i relasjon til bestemmelsen i byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav e nr. 7, hvor det for tettbygd strøk kan gjennomføres planering/fylling med inntil 1,5 m avvik fra opprinnelig terreng, med plassering av fyllingsfot 1 meter fra nabogrense, uten at det krever noen nærmere vurdering fra kommunens side. Forutsetningen er at fyllingen kan betegnes som mindre, men uten at det er gitt noen klare arealbegrensninger i denne sammenheng. I veiledningen til forskriften er det uttalt at hva som kan anses som mindre, vil avhenge av tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene.

I den konkrete saken er avviket fra opprinnelige terreng 1,43 meter, noe som må karakteriseres som et relativt lite avvik sammenlignet med hvilke tiltak som er unntatt søknadsplikt. Det er heller ikke tale om en heving av terrenget for hele byggetomten, ved at fyllingen i hovedsak skjer på den sørlige delen av tomten, mens terrenget er senket i nord (1,32 meter). Omfanget og utformingen av fyllingen, slik det fremgår av tegningsgrunnlaget for byggesøknaden, er etter vårt skjønn av en slik karakter at det i realiteten vil utgjøre en liten forskjell i eventuelle ulemper for omgivelsene. Det fremstår som om det vil være høyden på fyllingen som vil kunne påvirke omgivelsene. Statsforvalteren vurderer likevel at virkningen for omgivelsene er små. Terrengsnittene for



eiendommen viser at avviket mellom gjennomsnittlig planert terreng og opprinnelig terrengnivå ikke er unormalt for tilsvarende byggetomter i skrånende terreng.

Etter en helhetsvurdering basert på fyllingens karakter og innvirkning på omgivelsene, konstaterer vi at tiltaket omfattes av unntaksbestemmelsen i pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.

At tiltaket påfører naboeiendommene ulemper, er i seg selv ikke utilbørlig. Men dersom ulempene kunne ha vært unngått eller redusert ved en annen plassering, må tiltakshaver ha en saklig grunn til å påføre naboen ulempen. Man kan si jo mer tiltakshaver har å tjene på sitt forslag, dess mer må naboen tåle av ulemper.<sup>6</sup>

Forutsetningsvis er det klart at klagerne ikke kan forvente at forhold knyttet til lys, luft og utsikt forblir uendret. I fritidsboligområder må man kunne forvente at man i mindre grad blir påvirket av utbygging på naboens eiendom når det gjelder sol- og lysforhold, enn det man eksempelvis kan bli i tettbygde boligstrøk. Skei er imidlertid et populært fritidsboligområde hvor det skjer utbygging i stor skala og med forholdsvis høy arealutnyttelse. Innenfor slike områder må man påregne at det skjer endringer som medfører visse ulemper for omgivelsene. De ulempene som tiltaket i denne saken måtte innebære for klagerne, er etter vår vurdering innenfor hva man med rimelighet må tåle.

Reguleringsplanen for eiendommen legger til rette for utbygging slik det er omsøkt, og tiltakshavers begrunnelse for den konkrete plasseringen fremstår saklig. Vi har forståelse for klagerens anførsler og den ulempe det aktuelle tiltaket måtte medføre. At andre interesser har avvikende synspunkter er naturlig, men kan likevel ikke være avgjørende for utfallet i denne saken.

Statsforvalteren kan etter dette ikke se at det foreligger kvalifiserte ulemper for omgivelsene som skulle tilsi en annen plassering av den omsøkte fritidsboligen. Vi har for øvrig ikke avgjørende kommentarer til kommunens behandling av saken, og kan ikke se at kommunen har oversett noe vesentlig i sin vurdering. Statsforvalteren har gjennomgått samtlige av klagerens anførsler, men har etter dette ikke funnet grunnlag for at de kan føre frem.

### **Statsforvalterens vedtak**

Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren stadfester Gausdal kommunes vedtak av 26. april 2021, om endret plassering for fritidsbolig på eiendommen gnr. 220 bnr. 60.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28. Vi gjør oppmerksom på partenes rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.

Med hilsen

Jo-Bjørner Haugen (e.f.)  
avdelingsdirektør

Sondre Brynjulvsrud Bakke  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

---

<sup>6</sup> Jf. Pedersen m.fl., *Plan- og bygningsrett, del II*, 3. utgave, 2018, side 428.



Kopi til:

Lillian Eldrun og Per Steinar Havn Kapellvegen 195 2640 VINSTRA

Gausdal kommune Vestringsvegen 8 2651 ØSTRE GAUSDAL

Mottakerliste:

Ane Line og Hans Ivar Solberg Kringsjøveien 5 1358 JAR

Ole Borge Heyerdahls Vei 9 B 0777 OSLO