

---

Saksbehandler: Christina Nystuen  
Arkivsaksnr.: 21/2060

---

Arkiv: GBNR 007/013

## **GBNR 7/13 - BEHANDLING AV SØKN. DISPENSASJON FRA AREALBESTEMMELSENE - LAGERHALL**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon  
Situasjonskart  
Tegninger  
Reguleringsplan for E6 Storhove-Øyer  
Kommunedelplan Øyer Sør

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Øvrige dokumenter i sak 21/2060

### **Sammendrag:**

Hunder Bil-demontering planlegger ny lagerhall som skal erstatte eksisterende lagerbygg som må rives som følge av grunnerverv til utvidelse av E6 Storhove-Øyer. Nytt bygg er planlagt som en lagerhall i én etasje på 300 m<sup>2</sup> (10\*30 meter), og skal brukes som vognskjul og til lagring av øvrig materiell.

Eksisterende lagerhall som skal rives er bygg nederst på tomta mot E6. Søknad ifbm. riving av den håndteres av Nye Veier, og behandles ikke i denne dispensasjonen.

Kommunedirektørens vurdering er at lovens kumulative vilkår er oppfylt, og tilrår at dispensasjon kan gis slik at byggesaken kan behandles.

### **Saksutredning:**

Bakgrunn og søknad:

Hunder Bil-Demontering ønsker å bygge ny lagerhall som skal erstatte eksisterende lagerbygg som vil bli revet av Nye Veier i forbindelse med utvidelsen av E6 Storhove-Øyer.

Nytt bygg er planlagt som en lagerhall i en etasje på 300 m<sup>2</sup> (10\*30 meter). Det skal føres opp med støpt plate på mark, stålbæring og sandwich-vegg og takelementer med ensidig fall. Den skal brukes som vognskjul og til lagring av øvrig materiell.

På eiendommen er det aktsomhetsområde for flom. Det er også aktsomhetsområde for jord -og flomskred, det forutsettes at bygningen plasseres utenfor denne, eller at forholdet ivaretas på annen måte før byggetillatelse gis, iht. pbl. § 28-1.

### Dispensasjonsbehandling

Å imøtekomme søknaden slik den foreligger betinger dispensasjon fra arealformål LNFR (L1) i reguleringsplan for E6 Storhove-Øyer. Dette formålet omfatter eksisterende landbruksareal med eksisterende spredt bebyggelse. Det ses ellers hen til LNF-formålsangivelse i KDP Øyer sør. Dette er næring, og bestemmelsene om boligbebyggelse i bestemmelsen kommer ikke til anvendelse.

Videre kreves dispensasjon fra 100-meters byggeforbudssone i KDP til bekk, Sagåa.

#### Lovgrunnlaget

Søknaden behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Søker må sende inn en grunnlagt søknad før dispensasjon kan gis. Naboer og berørte partsinteresser i saken skal varsles og gis anledning til å uttale seg iht. pbl. § 21-3. Regionale og statlige myndigheter har adgang til å uttale seg før kommunen gir dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-1.

Kommunedirektørens vurdering er at det er nødvendig med høring hos regionale og statlige organer, da deres fagområder anses berørt.

Dispensasjon kan gis etter en samlet helhetsvurdering. I vurderingen er kommunen bundet av begrensningene som fremgår i pbl. § 19-2 (2)-(4). Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse kan ikke vesentlig tilsesettes. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Videre kan det ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 (2).

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal kommunen legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet og, jf. pbl. § 19-2 (3). Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved dispensasjon fra planer. Når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, bør det ikke dispenseres fra planer, lovens bestemmelser om planer eller forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-2 (4).

#### **Høring til statlige og regionale myndigheter, jf. Pbl. § 19-1**

Saken er sendt aktuelle regionale og statlige myndigheter med forespørsel om de anser sitt ansvarsområde berørt slik at høringsuttalelse skal gis. Kommunen har ikke fått tilbakemelding på dette, men anser det som forsvarlig å behandle saken og eventuelt sende vedtaket til orientering i etterkant.

#### **Naboer**

Søknaden er sendt berørte naboer, det har ikke kommet merknader.

#### Plangrunnlaget

Gjeldende arealformål er LNFR (L1) i reguleringsplan for E6 Storhove-Øyer. Dette formålet omfatter eksisterende landbruksareal med eksisterende spredt bebyggelse.

#### **2.1 GENERELT FOR LNF-OMRÅDENE 2.1.1**

I LNF-områdene tillates bare bygging i tilknytning til stedbunden næring, og som kan godkjennes iht. PBL §§ 81, 86a, 86b og 93. Skal det bygges utenom stedbunden næring skal dette tas opp som endring av kommunedelplanen eller som dispensasjon fra denne.

Videre kreves dispensasjon fra 100-meters byggeforbudssone til bekk, Sagåa.

#### **1.0 GENERELLE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

Dette er generelle bestemmelser som gjelder i hele planområdet, uavhengig av formål.

1.0.1 Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet i en sone på 100 m langs vassdrag målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jfr. PBL § 20-4 andre ledd bokstav f. Dette gjelder ikke tiltak som inngår i godkjent reguleringsplan eller har direkte tilknytning til tradisjonell

landbruksvirksomhet. Tilbygg til eksisterende bolighus kan tillates dersom tilbygget ikke kommer nærmere vassdraget og ikke medfører økning av antall boenheter.

Hensynssone H320 flomfare ligger på deler av arealet. *Nye byggetiltak kan ikke etableres innenfor hensynssonen uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot flom er ivaretatt og ikke medfører økt flomfare for tredjepart. Innenfor hensynssone 320\_# er det faresone for flom i sikkerhetsklasse F2. Innenfor hensynssone H320\_2 tillates ikke endringer i flomveier som fører til økt flomfare for tredjepart.*

Byggegrense:

Byggegrense mot E6 er 50 meter. Byggegrense mot fv. 2522 er 30 meter. Bygget forutsettes plassert utenfor byggegrensen.



**Vurdering:**

#### Teknisk infrastruktur, vei, vann og avløp

Iht. reguleringsplanen skal det i samarbeid med Øyer kommune utarbeides en tiltaksplan for sikring, ivaretagelse og eventuell utbedring og/eller omlegging av eksisterende og planlagt infrastruktur, Vann og avløp, som berøres og påvirkes av tiltaket.

Dette tiltaket har ikke negativ innvirkning på disse forholdene, de er ivaretatt i forbindelse med eksisterende bebyggelse. Tiltak vil etter all sannsynlighet ikke føre til økt bruk av eiendom eller ytterlige kjøring på fv. Hundervegen.

#### Jordvern/landbruksfaglig uttalelse

Det er ingen landbruksfaglige kommentarer.

#### Miljø og naturmangfold

Naturmangfoldloven §§ 8-12: KD sitt forslag til vedtak vil i liten grad føre til endring av arealutnyttelsen i forhold til dagens bruk. Friluftinteressene i området vil etter all sannsynlighet ikke påvirkes på en u hensiktsmessig måte. Tiltak skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

§ 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være tilstrekkelig. Uttalelser innhentes fra berørte regionale myndigheter. Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I dette tilfellet anses tiltaket å ha minimal innvirkning ut over eksisterende bebyggelse.

I § 9 om føre-var-prinsippet står det at dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger tiltaket kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på

naturmangfoldet. Kommunedirektørens (KD) vurdering er at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å treffe vedtak, og at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§§ 10-12 i loven omhandler samlet belastning på økosystemet og kostnader ved miljøforringelse, samt bruk av driftsmetoder og teknikker, og gjør seg ikke gjeldende med full tyngde i denne saken.

#### Kultur:

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen.

#### Samfunnssikkerhet og vassdrag:

Flomfare (H320\_#) Nye byggetiltak kan ikke etableres innenfor hensynssonen uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot flom er ivaretatt og ikke medfører økt flomfare for tredjepart.

Ras- og skredfare (H310\_#) Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot ras/skred er ivaretatt og at tiltaket ikke medfører økt skredfare for tredjepart. Dette gjelder også tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven.

Det vil stilles vilkår for at dette hensyntas før byggetillatelse gis.

#### **Høringsuttalelser, jf. Pbl. § 19-1**

##### Samferdselsavdelingen i Fylkeskommunen:

I uttalelsen stilles det spørsmål ved forholdet til regulert byggegrense fra fv2522, Hundervegen.

Det opplyses at dersom bygget er planlagt plassert i strid med byggegrense, kreves det også dispensasjon fra dette.

#### **Vurdering av om dispensasjon kan innvilges:**

**Begge vilkår i pbl. § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.**

#### Fra arealformål:

Gjeldende arealformål er LNFR (L1) i reguleringsplan for E6 Storhove-Øyer. Dette formålet omfatter eksisterende landbruksareal med eksisterende spredt bebyggelse.

Vurderingen av hvorvidt arealformålet blir vesentlig tilsidesatt baseres derfor på LNF-formålet på kommuneplannivå. I LNFR-område tillates ikke bebyggelse for andre næringsformål enn landbruk. LNF-områder er i utgangspunktet underlagt et generelt bygge -og anleggsforbud for å ivareta hensyn til landbruk, natur og friluft. Denne eiendommen er en bestående eiendom med næringsdrift i LNF.

Innenfor LNF-formålet skal det tas spesielt hensyn til kulturlandskap, jord, skog og friluftsliv. Forbudet mot ny spredt bebyggelse i denne sonen er ønskelig for å kunne kontrollere utbyggingsmønsteret generelt. Omsøkte tiltak kan ikke sies å ha negativ innvirkning på disse hensyn.

Samtidig ble det i Kommuneplanens «Langsiktig arealstrategi, tettstedutvikling, bosettingsmønster og bygdeutvikling» uttrykt at det kan ses positivt på søknader som ikke gjaldt stedbunden næring når kriterier i arealdelen som gjelder landbruk, naturfare, forurensning, kulturlandskap, biologisk mangfold og trafikk er oppfylt. Disse forholdene er gjennomgått i det foregående, og det er ikke forhold som gjør det betenkelig å tillate tiltaket.

Tiltaket er av begrenset omfang, og vil ikke endre overordnet arealdisponering. Bebyggelsen vil ikke utvides. Bygningsmassen vil etter det kommunedirektøren oppfatter snarere innskrenkes. Dette vil ikke medføre press på dyrket mark eller driftsulemper for landbruket i området. Det er disse hensyn bestemmelsen det dispenseres fra, er ment å ivareta, og de vil ikke tilsidesettes.

Reguleringsplanen i denne saken er forholdsvis ny, men har ingen egne bestemmelser for arealformålet ut over å vise til kommuneplanens arealdel sine bestemmelser om bygging dersom dispensasjon gis.

Påvirkning på arealplanens funksjon som styringsverktøy er en helt sentral ulempe som må vurderes. Det kan ikke sies at å gi dispensasjon i denne saken vil føre til uforutsigbarhet eller undergraving av planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon. På eiendommen er det etablert bebyggelsesstruktur og infrastruktur. Bedriften har videre nødvendige tillatelser til å bedrive pågående virksomhet.

#### Fra byggeforbudssone mot vassdrag:

Videre kreves dispensasjon fra 100-meters byggeforbudssone til bekk, Sagåa. Den nye hallen er planlagt ca. 18 meter fra bekken, som defineres som vassdrag.

Tilbygg til eksisterende bolighus kan tillates dersom tilbygget ikke kommer nærmere vassdraget og ikke medfører økning av antall boenheter, iflg. kommunedelplanens bestemmelser. Dette har en viss overføringsverdi til denne saken, der den nye hallen riktignok må plasseres innenfor byggeforbudssonen, men ikke vil utgjøre en negativ innvirkning på situasjonen med tanke på hensikten med bestemmelsen.

Formålet bak denne bestemmelsen er blant annet iht. pbl. § 1-8 særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen og langs viktige vassdrag. Begrepet naturmiljø omfatter også ivaretagelse av biologisk mangfold selv om det ikke er nevnt direkte i loven. Naturmiljøbegrepet omfatter det biologiske mangfoldet sammen med ivaretagelse av friluftslivs- og landskapsverdier i videste forstand.

Det er opplyst at planlagt tiltak vil skjære inntil 3,5 meter inn i 20 meters buffersone mot bekken. Ut over samfunnsikkerhet som allerede er behandlet, er hensikten med buffersone blant annet vegetasjon som erosjonssikring langs bekker og elver og buffer mot avrenning fra f.eks dyrka mark. Området som tiltaket berører er fastmark uten vegetasjon som i dag som brukes til blant annet lagring på tomta. Vegetasjonsbeltet vil ikke påvirkes av tiltaket. Tomta som skal bebygges disponeres allerede i sin helhet til virksomheten ved Hunder Bil-demontering. Det legges til grunn at Sagåa ikke blir mindre tilgjengelig av tiltaket.

Naturmangfold skal alltid vurderes ved §§ 8-12 i naturmangfoldl. Dette er gjort i saksutredningen, og det er ikke grunn til å anta at forhold her er problematiske.

Konklusjon: hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ikke vesentlig tilsidesatt.

#### **Fordelene må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering**

#### Arealformål:

Søknad om dispensasjon for tiltak på egen eiendom vil nærmest uten unntak være begrunnet i grunneiers ønske og behov. I utgangspunktet er det bare begrenset adgang til å legge vekt på tiltakshavers personlige behov. Etter gjeldende rett kan likevel tiltakshaver påberope seg fordeler som er forbeholdt generelle areal- og ressursdisponeringsbehov. Ønsket om å utnytte sin eiendom på en bestemt måte vil etter kommunedirektørens mening altså kunne vektlegges til en viss utstrekning. I dette tilfellet har bedriften et behov for å sette opp en ny lagerhall til erstatning for den som blir revet fordi E6 utvides forbi eiendommen. Ifølge søknaden er gjenoppbygging vesentlig for videre virksomhet.

Hvilke hensyn som er relevante i vurderingen, må sees i sammenheng med hvilke hensyn plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og arealplaner er ment å ivareta, se blant annet ombudsmannens uttalelse 13. juni 2014 (SOM-2014-334). Dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, skal det vektlegges i vurderingen mot å gi dispensasjon ifølge forarbeidene til § 19-2. I dette tilfellet er det hensynene bak LNF-formålet som er aktuelle. Det er tidligere i saksframstillingen slått fast at disse ikke vil bli berørt eller skadelidende ved dette tiltaket.

Det opplyses at tiltaket skal plasseres på en tilnærmet ferdig planert tomt og medfører minimale terrenginngrep. Det er ikke behov for fjerning av vegetasjon el.l. Omgivelsene vil ikke bli skadelidende av bygget. Tomta ligger lavt i terrenget, og tiltaket vil ha liten negativ fjernvirkning. Det er snakk om reduksjon/effektivisering av areal som brukes til virksomheten ved Hunder bildemontering til fordel for areal til offentlig vei.

Ellers er det få ulemper.

Det skal imidlertid foreligge konkrete påviselige fordeler dersom dispensasjon skal kunne gis. Som beskrevet har behovet for ny lagerhall oppstått fordi eksisterende må rives på grunn av veibygging. Bedriften anfører at de er avhengige av en ny hall som vognskjul og for å plassere utstyr i. Dersom erstatningshall ikke kan oppføres i tilknytning til eksisterende driftssted, er alternativet mest sannsynlig at bedriften må flyttes. Dette vil kunne ha følger for arbeidsplasser og mulig næring i et område der dette bør hensyntas.

Det avgis areal til samferdselsanlegg, et prosjekt som er vedtatt av Stortinget. Dette er uten tvil nødvendig og viktig for samfunnet. Det medfører på mange måter begrenset valgfrihet for tiltakshaver, for rivning, men også for plassering av ny hall.

#### Byggeforbudssone mot vassdrag:

Fordeler ved å føre opp nybygget er i stor grad knyttet til virksomhetens beste. Det er nødvendig for videre drift, og de samme fordeler som beskrevet tidligere er relevante.

Det er ikke ulemper knyttet til oppføring av dette bygget ut over eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Fordelene er klart større enn ulempene.

#### Kommunens frie forvaltningsskjønn

Selv om vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt, kan kommunen avslå dispensasjonssøknaden jf. pbl. § 19-2 første ledd. Et avslag forutsetter at kommunen gir en saklig begrunnelse for ikke å gi dispensasjon.

Det frie forvaltningsskjønnet er begrenset til at det ikke skal tas utenforliggende hensyn, avgjørelser skal ikke være vilkårlige eller sterkt urimelige og det skal ikke være usaklig forskjellsbehandling. Plan- og miljøutvalget har anledning i kan-skjønnet (det frie forvaltningsskjønnet) til å avslå eller innvilge en dispensasjonssøknad ved å legge vekt på hensyn, fordeler/ulempesom er nevnt i saksfremlegget ovenfor, eller andre momenter som ikke er nevnt i saksfremlegget dersom disse er saklig begrunnet. Presedensvirkningen bør alltid vurderes der det er aktuelt. Det er grunn til å anta at tillatelse i denne saken ikke vil ha store følger for etterfølgende saker. Kommunedelplanen er under revisjon, og arealformål i den gjennomgår inngående vurderinger gjennom egne prosesser.

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

#### Alternativ 1

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 19-2 innvilger plan -og miljøutvalget i Øyer dispensasjon fra reguleringsplan for E6 Storhove-Øyer formål LNF og formål LNF i kommunedelplan Øyer sør fra punkt 2.1 for bygging i LNF for utenom stedbunden næring.

De to kumulative vilkårene er oppfylt. Kommunen velger å gi dispensasjon ut fra sitt frie forvaltningsskjønn.

Vilkår:

- Det skal sikres at bygget plasseres utenfor aktsomhetszone for flom og jord -og flomskred, eller at pbl. § 28-1 ivaretas på annen måte før byggetillatelse gis.

Byggesøknad behandles administrativt og eventuelle mangler eller tilleggsavklaringer må innhentes der.

#### Alternativ 2

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 19-2 avslår plan -og miljøutvalget i Øyer dispensasjon fra reguleringsplan for E6 Storhove-Øyer formål LNF og formål LNF i kommunedelplan Øyer sør fra punkt 2.1 for bygging i LNF for utenom stedbunden næring.

De to kumulative vilkårene er oppfylt. Kommunen velger likevel ikke å gi dispensasjon ut fra sitt frie forvaltningsskjønn.

*Dette alternativet må begrunnes. Det er oppstilt eksempler på dette under avsnittet om kommunenes frie forvaltningsskjønn ovenfor.*

Åsmund Sandvik  
Kommunedirektør

Christina Nystuen