

---

Saksbehandler: Ådne Bakke  
015/036/000/001  
Arkivsaksnr.: 18/1762

---

Arkiv: GBNR

## **KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK - TERRASSE - SIKKERHETSSONE FOR GONDOL - GBNR 15/36/0/1 - FRITIDSBOLIG/F4 TOMT 20**

### **Vedlegg:**

- Klage på vedtak, 06.12.19
- Særutskrift, 19.11.19
- Dispensasjonssøknad, 22.07.19, 15.08.19
- Merknader fra Fylkesmannen i Innlandet, 21.10.19
- Merknader fra Hafjell Alpinsenter AS, 12.09.19
- Informasjon til Busch fra Øyer kommune, 02.07.19

### **Sammendrag:**

Øyer kommune mottok en klage den 06.12.19 på dispensasjonsvedtak 72/19. Klagen er fra John-Erik Busch, heretter kalt klager. Klager fikk dispensasjon til å bygge innenfor regulert sikkerhetssone for gondol, med et vilkår om at tiltaket ikke må være nærmere enn 10 meter fra gondolstrengen. Det klages på vedtaket, og klager ønsker i hovedsak å få dispensasjon til å bygge 9 meter fra den faktiske gondolstrengen iht. søknad og gitt tillatelse.

Planutvalget fattet følgende vedtak den 19.11.2019;

#### **«Vedtaket:**

- Med hjemmel i pbl. § 19-2 vedtar planutvalget i Øyer kommune å gi tillatelse til dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene angående sikkerhetssone til gondol i reguleringsplan for Jaer Gård, Roabakken.
- Vedtaket fattes med følgende vilkår:  
Verandaen reduseres slik at den kommer innenfor sikkerhetssonen på 10 meter fra dere fysisk gondolstreng går i dag. Ut ifra omsøkte tegninger så må verandaen reduseres med 1 meter.»

Øyer kommune ga tillatelse til oppføring av en terrasse i vedtak DS-PU 1000/18 den 30.10.18. I juni 2019 oppdaget kommunen at tiltaket lå innenfor regulert sikkerhetssone for gondol. Følgende fremgår av reguleringsplanen § 9; «Område for gondol. Parkering, garasjer og andre bygg som ikke er for varig opphold tillates.» Bestemmelsen må tolkes analogisk, slik at andre tiltak enn de som er nevnt tillates *ikke*. Kommunen kontaktet klager umiddelbart da feilen ble oppdaget for å spørre om tiltaket var oppført. Klager sa at de ikke hadde startet byggingen, men at de har inngått en kontrakt med et foretak som skal gjøre

jobben. Kommunen orienterte da om saksbehandlingsfeilen, og anbefalte dem å utsette byggingen frem til vi fikk ryddet opp i denne feilen. Kort tid etter sendte kommunen et brev der ble redegjort for feilen og hva som skal til for rette den opp.

Kommunen kan ikke endre et vedtak eller stille vilkår etter at det er fattet et vedtak om tillatelse, uten å omgjøre vedtaket først. Klager ble derfor varslet den 10.12.19 om at kommunen vurderer å omgjøre vedtaket jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c. Omgjøring av vedtaket blir behandlet i en egen sak. Dersom Fylkesmannen i Innlandet opphever kommunens omgjøringsvedtak vil dispensasjonsvedtaket bortfalle. Gebyret for dispensasjonsbehandling vil da bli refundert.

### **Saksutredning og vurdering:**

I klagen anføres at alle viktige opplysninger ikke kom tydelig frem i planutvalget, og at dispensasjon ikke ble behandlet slik de hadde avtalt med Øyer kommune. Videre anføres at kommunen la frem saken med en annen vinkling.

Kommunedirektøren har gjennomgått søknaden og dispensasjonsvedtaket, og ser etter en ny gjennomgang at vedtaket burde vært bedre vurdert og begrunnet. Kommunedirektøren finner det derfor nødvendig å foreta en ytterligere vurdering sammen med en vurdering av anførsler i klagen. Hensynet til sikkerhet er uansett det mest tungtveiende og avgjørende momentet i det første vedtaket og i dette.

Følgende argumenter fremgår av dispensasjonssøknaden til klager;

- Gondolen er plassert lenger nord enn det som reguleringsplanen viser. Det betyr at ny terrasse er lenger unna enn sikkerhetssonen på 10 meter.
- Vi har allerede fått tillatelse og har utfra det inngått avtale med Hafjell Maskin på ca. kr. 270.000,-. Vi kan ikke annullere denne avtalen uten at dette vil koste en god del.
- I følge paragraf 9 i reguleringsplan for Roabakken/Jaer Gård, så kan det bygges terrasse inn i sikkerhetssonen for «...bygg som ikke har varig opphold..».
- Nabo på skrått over veien (motsatt side av gondolen som oss) ligger vesentlig nærmere gondolen med selve hytten, enn vi vil med utvidet terrasse.

Dispensasjon skal gis unntaksvis, og vilkårene gitt i plan- og bygningsloven § 19-2 må være oppfylt. Terskelen for å få innvilget dispensasjon er høy, og bestemmelsen er ment som en sikkerhetsventil der etterlevelse av regelverket fører til uheldige eller uønskede resultater. Følgende fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd;

***«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»***

Bestemmelsen legger opp til at det skal foretas to vurderinger.

- Er hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, vesentlig tilsidesatt?

Hvorvidt hensynene er vesentlig tilsidesatt beror på skjønn, og ordlyden tilsier at det skal en del til. Dispensasjon skal *ikke* gis dersom hensynene er vesentlig tilsidesatt. Hensyn bak bestemmelsen om sikringssone for gondol er i hovedsak sikkerhet. Siden sikkerhet er et så tungtveiende hensyn bak bestemmelsen, vil det være vanskelig å si at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon. I følge reguleringsplanen skal det være en sikkerhetssone på 10 meter på hver side av gondolstrengen. I denne saken viser det seg at gondolstrengen ikke er bygd i henhold til regulert sikkerhetssone. Hensyn til sikkerhet vil derfor ikke bli tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon, så lenge tiltaket ikke plasseres nærmere enn 10 meter fra den *faktiske* gondolstrengen.

#### *Delkonklusjon:*

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt så lenge tiltaket plasseres lenger enn 10 meter fra den *faktiske* gondolstrengen. Ved en plassering 9 meter fra den *faktiske* gondolstrengen vil hensyn bak bestemmelsen bli vesentlig tilsidesatt og dispensasjon kan derfor ikke gis.

- Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering?

Kommunedirektøren mener at det ikke foreligger særlige ulemper ved å innvilge dispensasjon inntil 10 meter fra den *faktiske* gondolstrengen i dette konkrete tilfelle. Dispensasjon er ment som en sikkerhetsventil for å rette opp uønskede resultater. Da reguleringsplanen ikke er i samsvar med faktiske forhold, vil hensynet til sikkerhet bli ivaretatt så lenge tiltaket ikke er nærmere enn 10 meter. Klager anser det hensiktsmessig å forlenge eksisterende terrasse i nord. Fritidsboligen er en tomannsbolig, og det er derfor begrenset hvor klager kan føre opp en terrasse i tilknytning til boligen. Kommunedirektøren kan ikke se her at en dispensasjon vil medføre en uthuling av reguleringsplanen eller andre ulemper. Klagers ønske om å få oppført en terrasse er en fordel for å gi dispensasjon.

Kommunedirektøren mener at det foreligger tungtveiende ulemper ved å innvilge dispensasjon på en plassering 9 meter fra gondolstrengen. Hensynet til sikkerhet må her veie tungt. Reguleringsplanen har vært gjennom en omfattende prosess som er vurdert av administrasjonen, politiske organer, berørte myndigheter, naboer og andre berørte parter. Sikkerhetssone på 10 meter avsatt etter faglige utredninger, og denne bør derfor følges. Støy og innsyn kan være andre ulemper ved å innvilge dispensasjon.

Den eneste fordelen ved å innvilge dispensasjon, slik kommunedirektøren ser det, vil være tiltakshavers ønske om en større terrasse. Hensynet til tiltakshavers ønske er generelt et hensyn som bør tillegges liten vekt i vurderingen av om dispensasjon skal innvilges, særlig i de tilfellene der det foreligger andre tungtveiende ulemper.

Klager begrunnet søknaden sin med at det bør innvilges dispensasjon fordi kommunen har gitt tillatelse og fordi de har inngått en kontrakt med Hafjell maskin. Kommunen har begått en saksbehandlingsfeil, noe som er uheldig. Så fremt kommunen omgjør vedtaket fordi det må anses som ugyldig, tillegges dette momentet liten vekt i denne vurderingen. Klager har ikke informert kommunen om når oppdraget skal utføres, hva det koster å evt. utsette oppdraget inntil saksbehandlingsfeilen er rettet eller hva det koster å redusere terrassen med 1 meter på deler av tiltaket. Økonomiske hensyn tillegges liten vekt i vurderingen av om dispensasjon bør innvilges.

Klager begrunnet sin søknad med at tiltaket er lenger unna enn sikkerhetssonen på 10 meter. Klager har fått innvilget dispensasjon til å bygge inntil 10 meter, men det viser seg i ettertid (etter at dispensasjonssøknaden ble sendt inn) at omsøk tiltak er ca. 9 meter fra gondolstrengen. I dispensasjonsvedtak 72/19 ble dette forholdet vurdert, men kommunen kom fram til at tiltaket må reduseres med 1 meter da vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt.

I dispensasjonssøknadens tredje punkt skriver klager at en terrasse kan føres opp i sikkerhetszone for gondol da tiltaket ikke er et bygg for varig opphold iht. reguleringsbestemmelsen § 9. Følgende fremgår av reguleringsplan for *Jaer Gård, Roabakken, Hafjell i Øyer kommune* § 9; «Området for gondol. Parkering, garasjer og andre bygg som ikke er for varig opphold tillates». Bestemmelsen må tolkes analogisk slik at andre tiltak enn de som er nevnt i bestemmelsen ikke kan tillates. En terrasse er en konstruksjon som er tilknyttet hytta, og anses som en del av denne. Det er vanlig å oppholde seg på en terrasse. Kommunen anser derfor tiltaket som et bygg for varig opphold. Tiltaket er derfor i strid med sikringszone for gondol, og kommunen finner derfor ikke dette punktet relevant i vurderingen.

Videre anfører klager at saken er så spesiell at klager burde få dispensasjon iht. innsendte tegninger. Kommunedirektøren kan ikke se at denne saken er så spesiell at klagers ønske om å få føre opp et tiltak nærmere enn 10 meter fra gondolstrengen må vike fra andre tungtveiende hensyn, spesielt hensynet til sikkerhet. Kommunedirektøren mener imidlertid at det var riktig å innvilge dispensasjon inntil 10 meter, da gondolstrengen ikke er bygd iht. reguleringskartet.

I klagen anføres at administrasjonen har vært positive til en dispensasjonssøknad. Klager orienterte administrasjonen om at tiltaket vil bli plassert lenger enn 10 meter fra gondolstrengen. Det viser seg i ettertid at tiltaket er 9 meter fra gondolstrengen. Det er en vesentlig forskjell, og kommunedirektøren har hverken vært eller er positiv til en plassering som er nærmere enn 10 meter fra gondolstrengen. Uansett ble klager orientert om at dispensasjonssøknaden vil bli vurdert av en annen saksbehandler som skal ta stilling til om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, og at søknaden til slutt skal avgjøres av planutvalget.

I klagen anføres at kommunen ikke vil dekke kostnader. Klager orienterte kommunen om at de ikke hadde startet å bygge. Kommunen sa da at igangsetting av bygging og avtaleinngåelser fra det tidspunktet gjøres på egen risiko frem til feilen er rettet. Øyer kommune mener at terrassen ikke er bygd i god tro, ettersom de fikk beskjed om feilen før arbeidene med bygging var igangsatt.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd at kommunen bør ikke dispensere fra planer dersom en berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Kommunen har sendt dispensasjonssøknaden på høring, og har mottatt merknader fra Fylkesmannen i Innlandet og Hafjell alpinsenter AS. De er positive til at kommunen innvilger dispensasjon inntil 10 meter fra den *faktiske* gondolstrengen siden regulert sikkerhetssone ikke er i samsvar med faktiske forhold. De er negative til at kommunen skal dispensere utover dette. Hafjell alpinsenter er ikke «myndighet» etter loven, men er et foretak som er ansvarlig for driften av gondolen og resten av alpinanlegget. De vil bli direkte berørt dersom kommunen dispenserer fra sikkerhetssone. Kommunen anser det derfor nødvendig å legge vekt på deres uttalelse. Hafjell alpinsenter skriver følgende; «Vi er imot å gi dispensasjon ifht Gondolens sikkerhetssone, uansett om det er små eller store tiltak. Sikkerhetssone er viktig, både ift brannpåvirkning og ved eventuelle andre alvorlige hendelser eller ulykker.» Fylkesmannen i Innlandet skriver følgende i merknad til dispensasjon; «Vi forutsetter at kommunen stiller krav om at tiltaket ikke kommer i konflikt med sikkerhetssone på 10 meter ut fra faktisk gondolstreng». I likhet med kommunen understreker Hafjell alpinsenter AS og Fylkesmannen i Innlandet hvor viktig det er å ikke plassere tiltak som benyttes for varig opphold innenfor *faktisk sikkerhetssone*. Kommunen anser terrasser som et av de farligste tiltakene å føre opp med tanke på sikkerhet mot gondol, da mennesker som oppholder seg der vil ha en mindre beskyttelse ved en evt. ulykke.

Kommunedirektøren legger ikke vekt på at en nabo har ført opp et tiltak innenfor sikkerhetssonen. Dette må evt. følges opp i en egen tilsynssak.

#### *Delkonklusjon:*

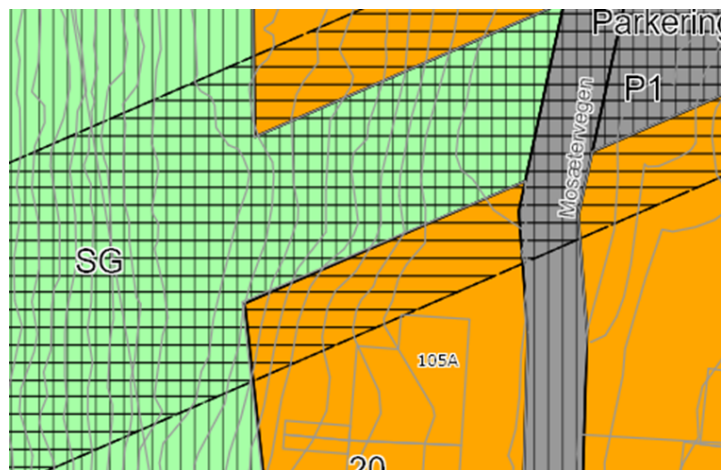
Fordelene ved å gi dispensasjon inntil 10 meter fra den *faktiske* gondolstrengen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Derimot er ulempene større enn fordelene ved å gi dispensasjon til en plassering 9 meter fra den *faktiske* gondolstrengen, og lovens vilkår for å gi dispensasjon er her ikke oppfylt.

Videre anfører klager at det ikke nødvendig å dispensere inntil 10 meter, og at det kun er nødvendig å dispensere en meter inn i «faktisk sikkerhetssone». Kommunedirektøren er ikke enig i anførselen. Reguleringsplanen er juridisk bindende, og avvik fra denne må skje gjennom en dispensasjonsbehandling, selv om det viser seg at faktiske forhold ikke er i samsvar med reguleringsplanen.

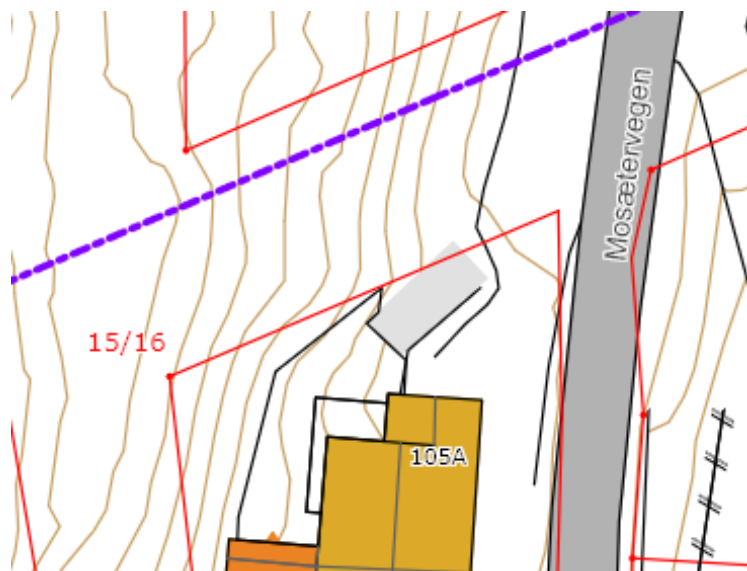
#### **Konklusjon**

- Kommunedirektøren mener at det bør innvilges dispensasjon inntil 10 meter fra den *faktiske* plasseringen av gondolstrengen jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

- Kommunedirektøren mener at det ikke kan gis dispensasjon til tiltak 9 meter fra den *faktiske* plasseringen fra gondolstrengen. Hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges, og ulempene er større enn fordelene.
- Øyer kommune finner ikke klagen begrunnet, og kommunedirektøren tilrår at plan- og miljøutvalget sender klagen til Fylkesmannen i Innlandet for endelig avgjørelse jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd.



Utsnitt fra reguleringskart som viser deler av eiendommen i sør (105A). Sikkerhetssonen går inntil eksisterende bebyggelse, og det er liten plass til å utvide en terrasse i nord.



Gondolstrengen vises med lilla stiptet linje. Gondolstrengen skulle vært oppført ca. midt i mellom eiendomsgrensene til eiendommen i nord og sør, dvs. noen meter lenger sør.

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

- Øyer kommune finner ikke klage datert 06.12.19 begrunnet, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd.
- Klage på dispensasjonsvedtak (saksnr. 72/19) sendes til Fylkesmannen i Innlandet som er klageinstans, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd.

Ådne Bakke  
Kommunedirektør