

Fyresdal kommune

Byggesak

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291 Valestrandsfossen

Telefon: 56 39 00 03

E-post: post@arkoconsult.no

www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:

2024230 - Mia Kongelstad

Dato:

27.03.2025

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GBNR. 17/135 I FYRESDAL KOMMUNE**1 Saksforhold:**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaket består i riving og gjenoppføring av brannskadet fritidsbolig. I tillegg etableres det anlegg for utslipp av gråvann. Tiltakshaver er Kjell Dale.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) Reguleringsplanen pkt. 3.3 om takvinkel.

2 Regelverk:

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd oppgir hva som skal vektlegges i vurderingen;

«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 ulemperne.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

3 Grunner for å gi dispensasjon:

Hensynet bak regulering av takvinkel er å sikre et helhetlig preg og arkitektonisk likhet innenfor planområdet.

Fritidsboligen gjenoppføres med en takvinkel på 15 ° og er dermed i strid med reguleringsplanen som tillater en takvinkel mellom 22-30 °. Fritidsboligen ble opprinnelig ført opp på 70-tallet. Reguleringsplanen ble ikraftsatt i 2009, og ser ikke ut til å ha tatt hensyn til eksisterende bebyggelse da den ble ikraftsatt. Ved gjenoppføringen av fritidsboligen, er det i stor grad ønskelig å gjenoppføre fritidsboligen med samme utforming som før skaden. En gjenoppføring med samme takvinkel vil videreføre eksisterende situasjon før brannen, og vil slik sett ikke endre områdets visuelle uttrykk eller karakter i vesentlig grad. Det skjer i realiteten liten eller ingen realitetsendring ved gjenoppføringen.

Videre fremstår bebyggelsen i området differensiert, og fritidsboligen som gjenoppføres vil ikke i vesentlig grad skille seg fra øvrig bebyggelse.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig» tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempene ved å gi dispensasjon er at reguleringsplanen som styringsdokumentet kan svekkes.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at man gjenoppretter bebyggelsen slik at området opprettholder sin karakter og byggeskikk. Bygningen vil fortsatt opprettholde en helhetlig bebyggelse og visuell balanse innenfor planområdet. Bygningen fremstår også proporsjonal og balansert i forhold til omkringliggende bebyggelse og landskapet rundt.

Til støtte for dispensasjonen det søkes om viser vi også til at Sivilombudsmannen gav følgende uttalelse i årsmelding av 1990 side 163 hva angår brannskadede bygg og forholdet til dispensasjoner:

«Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring. En slik rett kan også være uttrykkelig fastsatt i reguleringsbestemmelser uten at det er tilfelle i vår sak. Bestemmelser av denne karakter synes imidlertid å gi uttrykk for et alminnelig rimelighetsprinsipp der det oppstår uventede eller uvanlige situasjoner».

Selv om dette gjaldt før lovendringen i 2008, legger vi til grunn at et slikt alminnelig rimelighetsprinsipp utvilsomt fortsatt bør gjelde og tillegges betydelig vekt i denne saken. I samme retning går kommentarutgaven til plan- og bygningsloven § 19-2:

«... Særlig der ødeleggelsen er uforskyldt fra eiers side, vil det kunne oppleves som svært urimelig at man ikke skal få gjenoppført bygningen. Et ønske om gjenoppføring av tidligere bygning vil derfor jevnlig bli ansett som dispensasjonsgrunn. Dette var situasjonen etter pbl. (1985) § 7, og det fremgår ikke av lovforarbeidene til den nye loven at man her har tatt sikte på noen realitetsforandring».

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon i vesentlig grad, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

