



MØTEBOK

---

| <i>Styre, råd, utvalg</i> | <i>Møtested</i>                 | <i>Møtedato:</i> |
|---------------------------|---------------------------------|------------------|
| Utviklingsutvalget        | Lunner rådhus, formannskapsalen | 05.02.2009       |

---

**SAKER TIL BEHANDLING:**

**Sak 1/09**

**Referater utviklingsutvalg 2009**

**Sak 2/09**

**Reguleringsplan for Marthetunet (Plan 93) Klage på kommunestyrets vedtak K-sak 81/07 av 11.10.2007**

**Sak 3/09**

**Energi- og klimaplan. Forslag til høringsdokument**

**Sak 4/09**

**Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Schiongsvingen**

**Sak 5/09**

**109/20 Søknad om dispensasjon for å rive deler av bygningsmassen på eiendommen og få godkjent ulovlig oppført tilbygg**



**Sak nr**  
1/09

**Styre/råd/utvalg:**  
Utviklingsutvalget

**Møtedato:**  
05.02.2009

Saksbehandler: Inger-Lise Trehjørningen, Sekretær

## REFERATER UTVIKLINGSUTVALG 2009

### UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:

Referatene ble tatt til orientering uten protokollerte merknader.

**Ref.nr.:**

01/09 Oversikt over delegerte vedtak utviklingsutvalg 01.12.08.–26.01.09. Vedlagt.

02/09 Oversikt over journalposter til referering utviklingsutvalg 03.12.08–29.01.09. Vedlagt.

03/09 Regionrådet for Hadeland – Sak nr. 08/2267-1. Konseptvalgutredning Ringeriksbanen – høringsuttalelse fra Regionrådet for Hadeland. Vedlagt.

**Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:**

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær



---

| <b>Sak nr</b> | <b>Styre/råd/utvalg:</b> | <b>Møtedato:</b> |
|---------------|--------------------------|------------------|
| 2/09          | Utviklingsutvalget       | 05.02.2009       |
| 81/07         | Kommunestyret            | 11.10.2007       |
| 54/07         | Utviklingsutvalget       | 20.09.2007       |
| 18/07         | Utviklingsutvalget       | 15.03.2007       |

Saksbehandler: Gunn Elin Rudi, Tjenesteleder arealforvaltning

## **REGULERINGSPLAN FOR MARTHETUNET (PLAN 93) KLAGE PÅ KOMMUNESTYRETS VEDTAK K-SAK 81/07 AV 11.10.2007**

**Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 15, jfr. Forvaltningslovens kap. VI**

### **UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:**

Utviklingsutvalget opprettholder kommunestyrets vedtak 81/07 av 11.10.2007 om reguleringsplan for Marthetunet med bakgrunn i at klagen ikke inneholder nye momenter som er av en slik karakter at vedtaket bør omgjøres.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland til sluttbehandling, jf. plan- og bygningsloven § 15.

### **Behandling og avstemming:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Rådmannens innstilling:**

Utviklingsutvalget opprettholder kommunestyrets vedtak 81/07 av 11.10.2007 om reguleringsplan for Marthetunet med bakgrunn i at klagen ikke inneholder nye momenter som er av en slik karakter at vedtaket bør omgjøres.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland til sluttbehandling, jf. plan- og bygningsloven § 15.

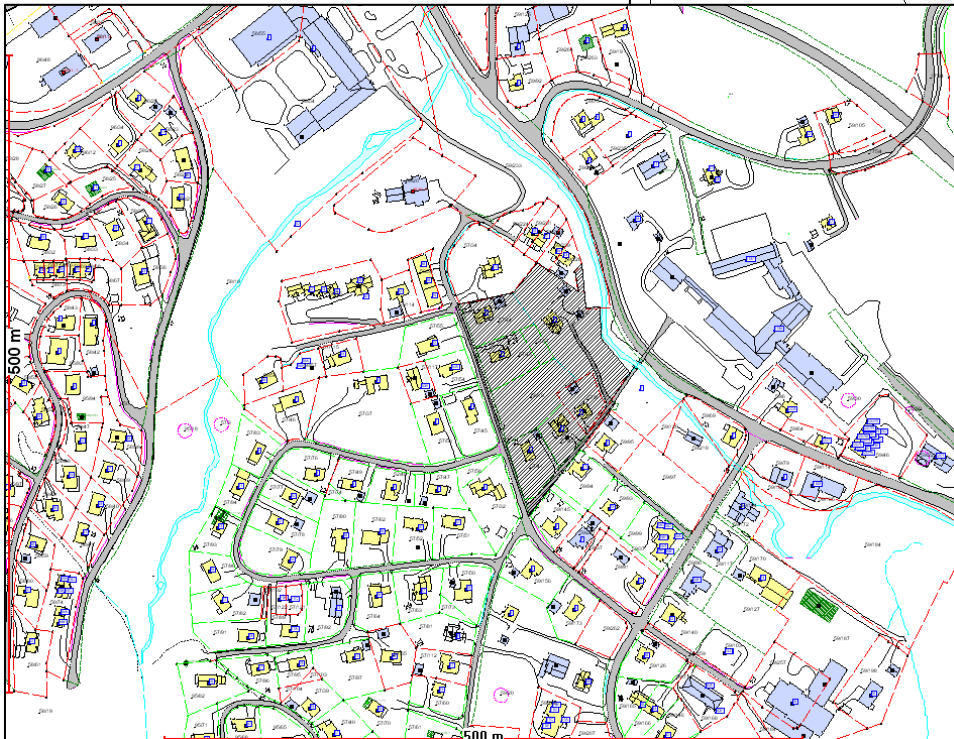
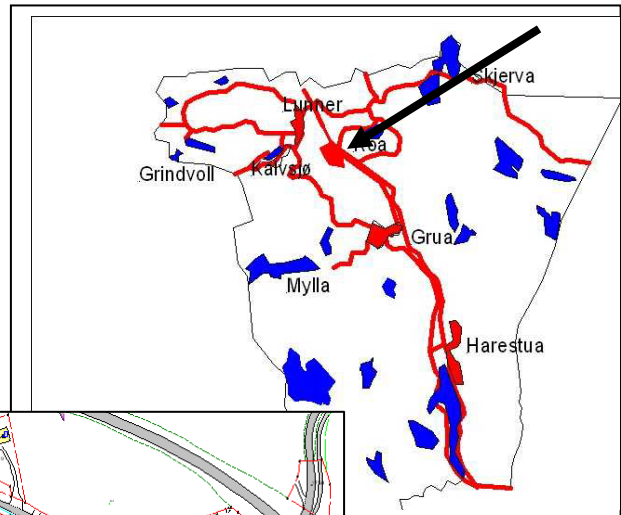
## Sammendrag:

Kommunestyret vedtok den 11.10.2007 (K-sak 81/07) reguleringsplan for Marthetunet. Vedtaket er påklaget av nabo Gunnar Jan Gundersen. Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger som er av en slik karakter at tidligere vedtak bør omgjøres.

## 1. FAKTA

### 1.1 Bakgrunn/historikk

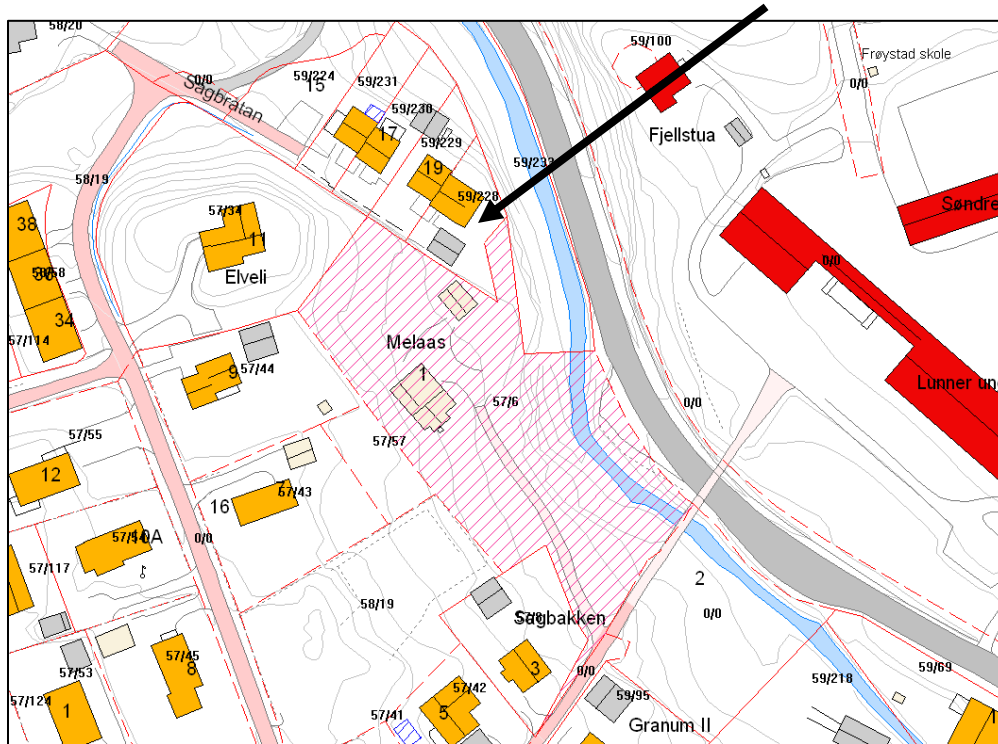
Lunner kommune mottok privat reguleringsplan for Marthetunet den 12.12.2006. Planen ble fremmet av Øvre Romerike Prosjektering AS på vegne av hjemmelshaver av eiendommen 57/6, Marthetunet Eiendom AS. Pilen på kartet til høyre viser områdets lokalisering i Lunner kommune. Kartet nedenfor viser planområdet mer detaljert.



Planen ble behandlet første gang av Utviklingsutvalget den 15.03.2007 (sak 18/07) i to alternative forslag. Forskjellene mellom alternativene var at alternativ 1 hadde i seg en grensejustering mellom 57/6 og 59/228. Utviklingsutvalget vedtok å legge alternativ 1 ut til offentlig ettersyn med en del endringer. Brev om offentlig ettersyn ble sendt berørte parter og høringsinstanser den 03.07.2007 og ettersyn ble annonsert i Oppland arbeiderblad og avisen Hadeland 04.06.2007.

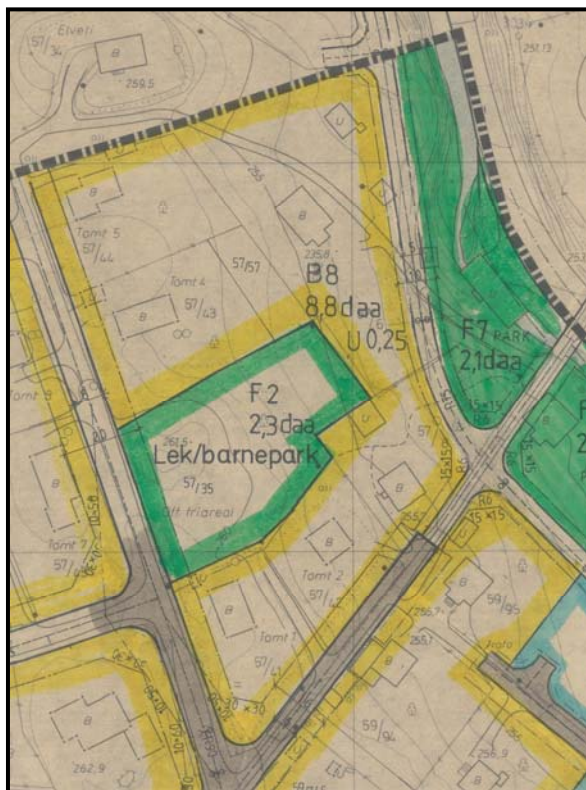
5 innkomne merknader ble behandlet av Utviklingsutvalget den 20.09.2007 (sak 54/07) og vedtatt av kommunestyret den 11.10.2007 (sak 81/07). Som følge av eier av 59/228 Gunnar Jan Gundersen ikke ønsket grensejustering etter alternativ 1, ble plangrensa i sluttbehandlingen vedtatt å følge eiendomsgrensa mot 59/228.

Kommunestyrets vedtak er pålagt av eier av 59/228, Gunnar Jan Gundersen. Eiendommen 57/6 er vist med skravur på kartet nedenfor, og Gundersens eiendom 59/228 er markert med pil.



## 1.2 Planstatus i området

Marthetunet er en selvstendig reguleringsplan som erstatter en mindre del av reguleringsplan for Roa sentrum som ble vedtatt 29.01.1987. I denne reguleringsplanen er eiendommen 57/6 avsatt til byggeområde for bolig (område B8 på utsnittet til høyre). Grad av utnyttning var satt til U 0,25 og det er ikke gitt høydebegrensning på bygg. Dette betyr at det etter den gamle planen kunne oppføres bygg med 9m høyde.



## 2. KLAGEBEHANDLINGEN

### 2.1 Om grunnlaget for klage foreligger

Det foreligger skriftlig klage fra Gunnar Jan Gundersen. Som direkte nabo til planområdet er Gundersen part i saken etter forvaltningslovens kap. VI.

Vedtaket om reguleringsplan ble først varslet i Oppland arbeiderblad og avisen Hadeland 29.10.2008. Dette på grunn av for få ressurser i forhold til arbeidsoppgaver innenfor arealplanlegging. Klage var kommunen i hende 19.11.2008. Klagen er å anse som innkommet i rett tid i forhold til klagefristen.

### 2.2 Innholdet i klagen

Gunnar Jan Gundersen anfører følgende i klagen sin:

Det vises til klageadgangen i nevnte sak som ble utlyst i avisen Hadeland 29.10.2008.

Klager er positiv til en reguleringsplan som innebærer bebyggelse på Martetunet, men er av den oppfatning at planen er vedtatt uten at det er tatt nødvendig hensyn til eksisterende bebyggelse. I den anledning vises det til:

Planbeskrivelsen punkt 6. Innkomne forhåndsmerknader:  
(Oppland fylkeskommune, 28 juni 2006)  
*«Planlagte nybygg må ta hensyn til eksisterende bebyggelse»*

Kommunens kommentar:  
*«Planlagte nybygg vil ta hensyn til eksisterende bebyggelse».*

Det er i vedtaket bestemt at maks % BYA for Martetunet er 35 %, og at maks mønehøyde på småhusbebyggelsen er 7,5 meter.

Det vises i planbeskrivelsen til at det:  
*«For rekkehusene innerst i Sagråtan (59/228, 59/229) vil den nye bebyggelsen være noe negativ i forhold til utsikt, men pga orientering/høyde ha liten betydning når det gjelder solforhold.»*

Det eksisterer ikke rekkehus innerst i Sagbråtanveien men derimot vertikaldelte tomannsboliger (59/228, 59/229). I vedtaket blir også begrepet småhusbebyggelse brukt om disse boligene.

Klager er ikke i tvil om at eventuelle boliger med 7.5 meter mønehøyde oppsatt i minimumavstand til klagers eiendom vil ha en dramatisk stor betydning når det gjelder solforhold og ellers generelt innsyn. Klager er også overbevist om at man med % 35 BYA på Martetunet ikke vil klare å ta nødvendig hensyn til eksisterende bebyggelse slik Oppland fylkeskommune krever.

Klager har tidligere kommet med flere anmerkninger overfor Lunner kommune uten at dette blir nevnt i vedtaket.

Vedtaket påklages herved.

Mvh.  
  
Gunnar Jan Gundersen.

Kopi: Oppland fylkeskommune

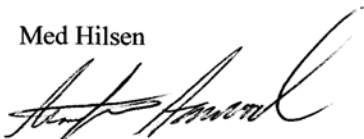
Hjemmelshaver av 57/6, Marthetunet Eiendom AS, er gitt mulighet til å uttale seg til klagen, og har kommet med følgende kommentarer til klagen:

### **Det vises til innsigelse/klage på vedtatt reguleringsplan for Marthetunet (plan 93)**

I den vedtatte reguleringsplan er det slått fast at "planlagt nybygg vil ta hensyn til eksisterende bebyggelse".

I den vedtatte reguleringsplan er det lagt inn bestemmelse om BYA og mønehøyde som selvsagt vil bli fulgt opp fra vår side, når de enkelte prosjekter skal iverksettes.

Med Hilsen



Arnfinn Aaserud  
Marthetunet Eiendom AS

Gunnar Jan Gundersen har igjen fått mulighet til å kommentere brevet fra Marthetunet Eiendom AS, men kommunen har ikke registrert nye bemerkninger fra hans side pr. 23.01.2009.

### **2.3 Kommunens vurdering av klagen**

Klagers hovedanførsel er at det ikke er tatt nok hensyn til eksisterende bebyggelse i reguleringsplanen for Marthetunet.

Eiendommen 57/6 har vært et småbruk/stor boligeiendom (ca 5 daa) med bebyggelse. Nabobebyggelsen består hovedsakelig av eneboligbebyggelse mot vest og sør. Mot nord ligger det to vertikaldelte tomannsboliger. I øst er det et grøntdrag i den bratte skråningen langs elva Vigga. Planområdet ligger sentralt på Roa og grenser inntil gangvegen som går i bru over Hadelandsvegen (fv16) til skoleanlegget på Frøystad (Lunner ungdomsskole). Det er kort veg til de sentrumsfunksjonene som finnes på Roa.

Kommunen har gjennom sin behandling av reguleringsplan for Marthetunet prøvd å ta hensyn til nabobebyggelse og balansert dette opp i mot ønsket om mer konsentrert utbygging i tettstedene, herunder hensyntagen til rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. Som *Grønn energikommune* ønsker Lunner kommune å legge til rette for et utbyggingsmønster som bidrar til stagnasjon og nedgang i klimagassutslippene. Kommunen har også krav på seg til å unngå ytterligere nedbygging av dyrka mark.

Den gamle reguleringsplanen for Roa sentrum har ingen høydebegrensing, og det kunne derfor blitt bygd bygninger her med mønehøyde opptil 9m med hjemmel i den gamle planen med minimumsavstand til Gundersens eiendom. De to vertikaldelte tomannsboligene, hvorav den ene boenheten eies av Gundersen, har i hht. byggetegningene en mønehøyde på ca 7,2m. Bebyggelsen innenfor planområdet er variert, og det finnes også her toetasjes boligbygg.



Bildet til venstre viser de vertikaldelte tomannsboligene på eiendommene 59/231, 59/230, 59/229 og 59/228 sett mot sørøst.

Bildet til venstre viser dagens bebyggelse på 57/6 i forgrunnen med de vertikaldelte tomannsboligene i bakgrunnen til venstre.



I reguleringsplanen for Marthetunet er det satt krav om mønetak med maksimal høyde 7,5m. Dette er en høydebegrensning som er vanlig for bl.a. eneboligbebyggelse i de nyeste reguleringsplanene i kommunen. Den samme høyden er satt i kommuneplanbestemmelsene i områder det kan bygges bolig uten at det er krav til reguleringsplan i forkant.

I reguleringsplanen for Marthetunet består B1 av to områder. Det vil være det nordre området som berører klager mest. Dette er et areal på 2,4 daa. Da planen var ute til offentlig ettersyn var grad av utnyttning satt til %-BYA=30% i B1. Det som er viktig å merke seg er at det ikke var satt krav til parkeringsdekning pr. boenhet i B1 i forbindelse med offentlig ettersyn. Det betyr at nordre B1 kunne bebygges med 720m<sup>2</sup>. Øvre Romerike Prosjektering viste i sin høringsuttalelse til at nye regler om beregning av grad av utnyttning skulle innføres 1. juli 2007 der alt nødvendig parkeringsareal skal inngå i beregningen av grad av utnyttning. På denne

bakgrunn ble grad av utnyttning i forbindelse med merknadsbehandlingen satt opp til %-BYA=35% vel og merke samtidig som det ble lagt inn krav om parkeringsdekning pr. boenhet, nærmere bestemt at: *Det legges inn i planbestemmelsene om at det skal minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (18m<sup>2</sup>) pr. boenhet i tillegg til garasje/carport (min 18m<sup>2</sup>) pr. boenhet. Ved bygging av dobbeltgarasje blir biloppstillingsplassen ikke tatt med i beregningen %-BYA.* Biloppstillingsplasser for B1 etablert i felles parkeringsareal FP1 vil ikke inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Med %-BYA=35% kan det bygges 840m<sup>2</sup> på nordre B1. Men det må trekkes fra arealer som skal forbeholdes garasje/carport. Bygges det 6 boenheter her vil det måtte trekkes ut 18m<sup>2</sup>x6=108m<sup>2</sup> som skal forbeholdes garasje. Et slikt regneeksempel betyr at nordre B1 kan bebygges med 732m<sup>2</sup> til boligbygg. Det er derfor svært liten forskjell på hva som kan bebygges med bolig med grad av utnyttning på %-BYA=30% uten krav til parkeringsdekning og %-BYA=35% med krav til parkeringsdekning. Det er også viktig å merke seg at det antall biloppstillingsplasser som ikke dekkes inn i FP1 også skal legges inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Gundersen viser til at de vertikaldelte tomannsboligene innerst i Sagbråtanvegen er benevnt som rekkehus i planbeskrivelsen kap. 8. Vi presiserer at planbeskrivelsen ikke er et juridisk bindende dokument. Vi beklager likevel at det er brukt feil benevnelse på disse boligene og vil rette opp dette. Gundersen viser videre til at kommunen i vedtaket har brukt betegnelsen småhusbebyggelse om disse tomannsboligene. Vi kan ikke se at en slik benevnelse kommer fram i selve vedtaksformuleringen til kommunestyret, men vi presiserer at småhusbebyggelse er en fellesbetegnelse for frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningene faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven §70 (9m mønehøyde). De vertikaldelte tomannsboligene faller inn under denne definisjonen, så det vil være riktig å kalle dem både småhusbebyggelse og vertikaldelte tomannsboliger.

Gundersen påpeker at han har kommet med flere anmerkninger til planen uten at dette er nevnt i vedtaket. Innkomne merknader fra Gundersen er håndtert i saksutredningen i forbindelse med sluttbehandling i utviklingsutvalg og kommunestyre. Den siste merknaden kom inn dagen før utviklingsutvalget behandlet merknadene, og brevet ble lagt fram for utviklingsutvalget i møtet. Dette følger av møteprotokollen for utviklingsutvalgets møte den 20.09.2007.

### **3. Konklusjon med begrunnelse**

Utviklingsutvalget opprettholder kommunestyrets vedtak 81/07 av 11.10.2007 om reguleringsplan for Marthetunet med bakgrunn i at klagen ikke inneholder nye momenter som er av en slik karakter at vedtaket bør omgjøres.

#### **DOKUMENT I SAKEN:**

##### **Vedlagt:**

Reguleringsplan for Marthetunet; planbeskrivelse, planbestemmelse og plankart

##### **Øvrige dokument:**

Forhåndskonferanse Marthetunet Klage på kommunestyrets vedtak K-sak 81/07 av 11.10.2007

Varsel om omregulering av eiendommen 57/6 Marthetunet til boligformål - konsentrert

småhusbebyggelse

57/6 Varsel om omregulering av eiendommen kopi av brev til Øvre Romerike Prosjektering AS

57/6 - Møtereferat, Marthetunet kopi av brev til Øvre Romerike Prosjektering AS

57/6 Reguleringsplan Marthetunet Oversendelse av plan for 1.g. behandling

Svar - 57/6 Reguleringsplan Marthetunet Vedrørende oversendelse av plan for 1.g. behandling

57/6 Reguleringsplan Marthetunet Oversendelse av plan for 1.g. behandling

57/6 Reguleringsplan for Marthetunet Kommentar til 1.g. behandling av planen

Reguleringsplan for Marthetunet (Plan 93) Annonse ved offentlig ettersyn

Reguleringsplan for Marthetunet (Plan 93) Varsel om offentlig ettersyn

57/6 Reguleringsplan for Marthetunet Kommentar til planforslaget

Krav om stans av reguleringsplan for Marthetunet (Plan 93) Kommentar til planforslaget

Merknader til reguleringsplan for Marthetunet Kommentar til planforslaget

Reguleringsplan for Marthetunet - høring Kommentar til planforslaget

Uttalelse - Reguleringsplan for Marthetunet Kommentar til planforslaget

Krav om korrigerings av feilaktige opplysninger i reguleringsplan Kommentar til planforslaget

Reguleringsplan for Marthetunet (Plan 93) Annonsebestilling vedtatt plan

Reguleringsplan for Marthetunet (Plan 93) Oversending av vedtatt plan

Innsigelser mot vedtatte reguleringsplan for Marthetunet Oversending av vedtatt plan

Reguleringsplan for Marthetunet (Plan 93) Klage fra Gunnar Jan Gundersen

Reguleringsplan for Marthetunet (Plan 93) Vedrørende klage på vedtatt plan

Anmodning om oversendelse av eventuelle kommentarer Vedrørende klage på vedtatt plan

Anmodning om oversendelse av eventuelle kommentarer Vedrørende klage på vedtatt plan

**Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:**

Øvre Romerik Prosjektering v/Fredrik Ødemarksbakken, Gjensidigegaarden, 2051

JESSHEIM

Jorun Svendsbråten, Sagbråtan 3, 2740 ROA

Torbjørn Solbakken, Roalinna 11, 2740 ROA

Kjell Anders Tangen, Roalinna 9, 2740 ROA

Anna Mari og Erling Rogert Kristiansen, Sagbråtan 6, 2740 ROA

Svein Haakenstad, Sagbråtan 8, 2740 ROA

John Simensen, Sagbråtan 10A, 2740 ROA

Kristin og Ole Johan Sørli, Sagbråtan 12, 2740 ROA

Lunner Boligstiftelse, Sandsvegen 1, 2740 ROA

Odd Johnsrud, Sagbråtan 11, 2740 ROA

Mahmood Virkattiq, Sagbråtan 17, 2740 ROA

Kari Sletta, Sagbråtan 15, 2740 ROA

Gunnar Jan Gundersen, Sagbråtan 13, 2740 ROA

Lunner kommune v/Nordstoga, Sadsvegen 1, 2740 ROA

Marthetunet Eiendom AS v/Arnfinn Aaserud, Østvoldvegen 3, 2750 GRAN

Knut Edgar Nordli, Sagbråtan 9, 2740 ROA

Aage Michael Hoff, Sagbråtan 7, 2740 ROA

Hans Lauritz Kildal, Sagbråtan 7, 8533 BOGEN I OFOTEN

Eva-Anita og Svein Ove Gangnes, Mellerudgutua 5, 2740 ROA

Laila Iren Sletten, Oppdalslinna 6, 2740 ROA

Fylkesmannen i Oppland, Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER

Oppland fylkeskommune, Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER

Statens vegvesen Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER

Hadeland EnergiNett AS, Jarenvegen 15-17, 2770 JAREN  
NVE Region Øst, Postboks 4223, 2307 HAMAR

Rett utskrift av møtebok.  
Roa,

Utvalgssekretær



---

| <b>Sak nr</b> | <b>Styre/råd/utvalg:</b> | <b>Møtedato:</b> |
|---------------|--------------------------|------------------|
| 3/09          | Utviklingsutvalget       | 05.02.2009       |
| 56/07         | Kommunestyret            | 30.08.2007       |
| 48/07         | Utviklingsutvalget       | 23.08.2007       |

Saksbehandler: Ellen Margrethe Stabursvik, Rådgiver miljø/plan

## **ENERGI- OG KLIMAPLAN. FORSLAG TIL HØRINGS-DOKUMENT**

### **UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:**

Temaplanen klima- og energiplan for Lunner kommune 2009-2014, legges ut til offentlig ettersyn, med følgende endring;  
Punkt 2,3 i kapittel 4 strykes.

Høringsfristen settes til 25. februar 2009

### **Behandling og avstemming:**

Rådmannen endret i møtet sin innstilling med følgende endring;  
Punkt 2,3 i kapittel 4 strykes.

Rådmannens innstilling med vedtatt endring ble enstemmig vedtatt.

### **Rådmannens innstilling:**

Temaplanen klima- og energiplan for Lunner kommune 2009-2014, legges ut til offentlig ettersyn.

Høringsfristen settes til 25. februar 2009

### **Sammendrag:**

Forslag til energi- og klimaplan for Lunner kommune 2009-2014 foreslås lagt ut på høring. Planen er en temaplan som vil inngå som en del av kommunens samfunnsplan 2009-2012. Klima- og energiplanen, slik den foreligger, er en detaljert oversikt over energi- og klimagass-situasjonen i kommunen, en vurdering av utviklingen innenfor disse områdene og kommunens tiltak som kan bidra til å redusere energiforbruk og klimagassutslipp. Når planen innarbeides i samfunnsplanen, vil disse problemstillingene sees i sammenheng med andre forhold i kommunen.

---

### **Saksutredning:**

#### **FAKTA:**

Prosjektet «Grønne energikommuner» ble lansert av kommunal- og regionalministeren 27.02.07. De tre Hadelands kommunene var de første kommunene som ble invitert med i prosjektet. Hadelandsregionens planmessige arbeid med bioenergi (BIOREG) er en viktig del av bakgrunnen for at våre kommuner var de første som ble valgt ut til å være med i prosjektet. Det ble uttrykt store forventninger til kommunene som skal være «Grønne energikommuner»:

*Vi trenger å løfte frem de gode eksemplene – kommunene som vil være lokomotiv, som har store ambisjoner om å satse på bioenergi og få ned utslippene i sin kommune. Som skal være fyrstårn i sitt distrikt som andre kommuner kan se til og hente inspirasjon fra. Derfor vil KR D og OED nå lansere et nytt prosjekt; Grønne energikommuner.*

Det ble inngått en avtale mellom Kommunal- og regionaldepartementet, Olje- og energidepartementet, Miljøverndepartementet, og KS om Grønne energikommuner 02.05.07. Avtalen sier blant annet:

*Målet med Grønne energikommuner er å få kommunene til å satse på energieffektivisering, fornybar energi, som bioenergi, og å få ned klimagassutslippene i sine kommuner..  
Kommunene som er med i programmet Grønne energikommuner, skal:*

- *forankre satsingen i kommunenes overordnede planlegging og integrere satsingen i kommunenes ordinære plan- og styringssystem*
- *utarbeider energi- og miljøplan, eller sørge for at dette temaet er innarbeidet på andre måter i kommunens planarbeid*
- *fastsette konkrete mål for reduksjon av utslipp av klimagasser i kommunen*

### **Kommunestyret behandlet saken, saksnr 56/07 den 30.08.2007**

Kommunestyret behandlet sak om ”Grønne energikommuner” i august 2007 og vedtok:

*Lunner kommune vil delta i prosjektet Grønne energikommuner.  
Forberedende arbeidet med å utvikle en energi- og miljøplan for kommunen igangsettes.  
Kommunestyret vil så raskt som mulig få til behandling saker som nærmere beskriver organisering av prosjekter Grønne energikommuner, samt økonomiske avklaringer og vedtak*

*om igangsetting av arbeidet med kommunal energi- og miljøplan.*

### **Støtte fra ENOVA til temaplan for klima- og energi**

Lunner kommune har søkt ENOVA om tilskudd til å utarbeide *temaplan for klima og energi*. Søknaden ble sendt 05.12.07. Enova innvilget en støtte på kr 100 000,-. Det har vært et samarbeid mellom Gran, Lunner og Jevnaker om søknadene. Planarbeidet har også foregått i samarbeid med Gran og Jevnaker. I Enovas tilsagnsbrev stilles det en del vilkår for støtten, blant annet:

- Energi- og klimaplan bør ha status som kommunedelplan
- Energi- og klimaplan skal omfatte mål og planer for energiforsyning, energibruk og klima i kommunens bygningsmasse og tilsvarende for klimautslipp. energiforsyning / infrastruktur for energi i hele kommunen
- Energi- og klimamålene skal tallfestes. Det skal settes minimumsmål på 10 % for redusert energibruk / klimagassutslipp for hele kommunen
- Energi- og klimaplanen skal beskrive prioriterte tiltak for å nå målene
- Måloppnåelse skal tidfestes
- Energi- og klimaplanen skal behandles og godkjennes politisk

Enova har satt siste frist for å få klimaplanen godkjent til 30.04.09. Etterkommer ikke kommunen denne fristen, så risikerer en å miste deler eller hele tilskuddet.

### **Vurdering:**

Temaplan for energi og klima er en ny plan i Lunner kommunes plansystem. Det har tidligere vært utarbeidet Enøk-plan for noen kommunale bygg, men Lunner har ikke tidligere hatt en plan som legger opp til at mange ulike områder – både i kommuneorganisasjonen og i samfunnet – skal samhandle for å møte klimautfordringene.

Rådmannen har store forventninger til at energi- og klimaplanen skal gi konkrete bidrag til reduksjon av klimagassutslipp og energieffektivisering/-omlegging i kommunens egen virksomhet. Samtidig forventes det at planen skal bidra til konkrete resultater også for kommunen som lokalsamfunn. Lunner kommune bør, som «Grønn energikommune», kunne vise til gode resultater på dette området i løpet av få år. Samtidig er det en bevissthet omkring at mange av tiltakene er vanskelig målbare, utover utført/ikke utført. En bedre målbarhet er noe som kan komme inn ved rullering av planen, for eksempel når vi har mer kunnskap og/eller flere økonomiske midler tilgjengelig.

Energi- og klimaplanen trekker også opp viktige politiske utfordringer. Ikke minst er det på lang sikt viktig å sette forholdet mellom samordnet areal- og transportplanlegging og klimautfordringene på den politiske dagsorden. Materialet som viser status for energibruk og klimautslipp viser tydelig at en av de viktigste faktorene å påvirke de nærmeste tiårene er utslippene knyttet til transport. Areal- og transportplanlegging er (sammen med teknologiutvikling) blant de viktigste områdene som vil påvirke klimautslippene på lang sikt.

Arbeidet med omlegging til større utnyttelse av fornybare energikilder har gode tradisjoner i Lunner gjennom BIOREG-prosjektet. Hadelandskommunene har vært i front i å ta i bruk bioenergi. Det er viktig å fortsette dette arbeidet for å oppnå større grad av omlegging til fornybare energikilder.

På områder som energiøkonomisering, innkjøp, miljøsertifisering, avfallshåndtering og kunnskapsformidling bør vi forvente å se resultater av innsatsen allerede i 2009–2010. Som en landbrukskommune, er det også viktig at Lunner arbeider målrettet for at det skal tas i bruk energi- og klimavennlige løsninger i landbruket.

Rådmannen mener at forslaget til temaplan for energi og klima gir et godt grunnlag for et målrettet arbeid i forhold til klimautfordringene og anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til myndigheter og andre grupper. Planen er en ”førstegenerasjons plan”, og det vil utvilsomt være rom for oppdateringer, justeringer, korrigeringer og forbedringer i planperioden. Det er derfor en fordel at planen legger opp til årlig revisjon av handlingsdelen. I forbindelse med den årlige revisjonen vil det også være naturlig å se på om det er behov for justeringer i andre deler av planen.

#### **DOKUMENT I SAKEN:**

##### **Vedlagt:**

Forslag til energi- og klimaplan for Lunner kommune

##### **Øvrige dokument:**

Melding om vedtak - grønn energikommune - igangsetting av arbeidet med energi- og miljøplan. Kopi av brev til KS

Søknad om støtte til klima- og energiplan i Lunner kommune

Tilsagn om tilskudd til søknad for Kommuneprogram: Energi- og klimaplan i Lunner kommune

Tilskuddsbrev Lunner kommune - referanse 07/855. Retur av underskrevet tilskuddsbrev

Kommunedelplan for energi og klima for Gran, Lunner og Jevnaker Innhenting av energi og klimadata

Kommunedel plan for energi og klima for Gran, Lunner og Jevnaker Oppdatering av fakta om Bioenergi på Hadeland

Driftstilskudd til nettverkene i Grønne energikommuner

Samarbeid om kjøp av bistand til utarbeidelse av Energi- og klima- plan for Gran, Jevnaker og Lunner kommuner

Bestilling av data om bioenergi til Energi- og klimaplanene for Hadelandskommunene

Enova og KS utvikler nettportal for kommunenes status i arbeidet med energi- og klimaplan

##### **Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:**

ENOVA SF, Abelsgate 5, 7030 TRONDHEIM

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær



Saksbehandler: Camilla Torgersen, Arealplanlegger

Ekstern saksbehandler: Arealplanlegger, Nils Kristian Raddum, Statens vegvesen Region øst

## **1. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN FOR SCHIONGSVINGEN**

**Lovhjemmel:** Plan- og bygningsloven §§ 9-4 (*Samarbeid mellom Statens vegvesen, fylkeskommunen og kommunen om planlegging av riksveger*)

### **UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningsloven §9-4 og § 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplan for Schionsvingen (PLAN 106) med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

### **Behandling og avstemming:**

Utvalgsleder Eva Berg og repr. Michael Caffrey fratradte møtet under behandling av deres habilitet.

De ble enstemmig erklært inhabile etter forvaltningslovens § 6,a og tiltrådte møtet igjen etter behandling av saken.

Utvalgsleder Eva Berg foreslo Thomas Jacobsen som møteleder.

Repr. Børre B. Vannebo foreslo Halvor Bratlie som møteleder.

Thomas Jacobsen ble valgt med 6 mot 1 stemme som møteleder under behandling av saken.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningsloven §9-4 og § 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplan for Schionsvingen (PLAN 106) med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

## Sammendrag:

Tiltakshaver Statens vegvesen ønsker å utbedre deler av fv. 12 fra Grua sentrum mot Mylla for å sikre en mer trafikksikker og fremkommelig vei, basert på dagens vegnormaler. Innkommet planmateriale er basert på teknisk detaljplan utarbeidet av ingeniører og teknikere i regi av Statens vegvesen, og er et resultat av omfattende prosjektering. Realisering av reguleringsplanen forutsetter innløsning og riving av bolig på eiendom 67/75, samt innløsning/ekspropriasjon av mindre deler av eiendommer langs traseen.

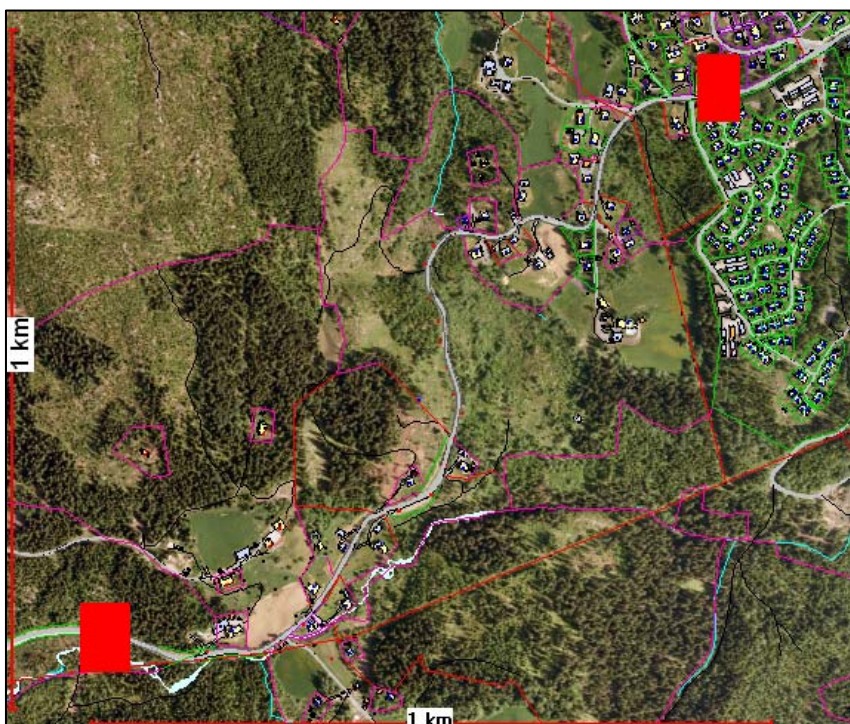
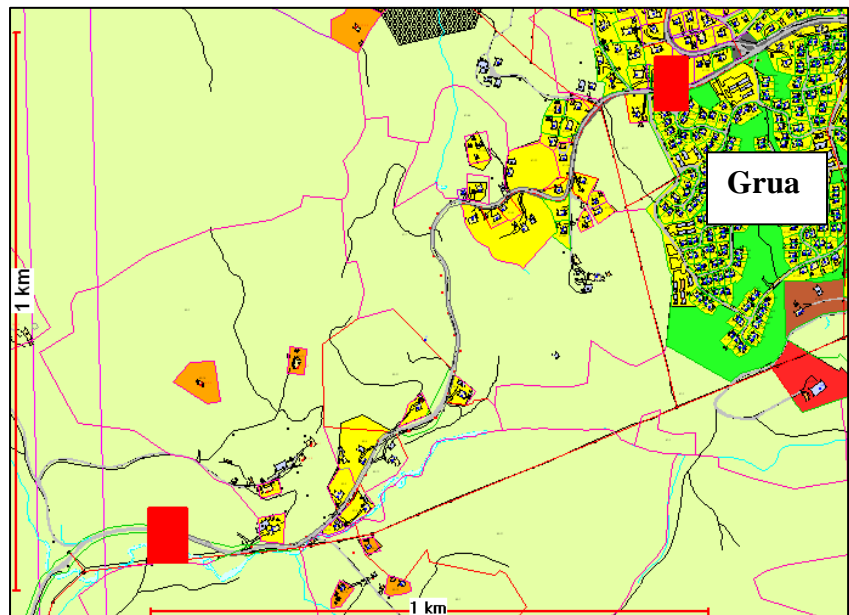
## Saksutredning:

### 1. FAKTA:

#### 1.1 Generelt

Bakgrunn for saken er innkommet forslag til reguleringsplan for Schiongsvingen. Planområdet er lokalisert langs fv. 12, vest for Grua sentrum.

Tiltakshaver Statens vegvesen ønsker å sikre en mer trafikksikker og fremkommelig vei etter dagens vegnormaler. Deler av vegen inngår i Handlingsprogram for fylkesveier 2006-2009. Planen omfatter en veilengde på ca 1,5 km. Det er ikke krav om konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplanen.



Kartene viser lokaliseringen av planområdet på Kommuneplan for Lunner 2005-2016 og ortofoto.

## **1.2 Formell prosess og medvirkning**

Det ble avholdt forhåndskonferanse med kommunen i september 2008 og oppstart av reguleringsplanarbeid ble varslet 20.08.2008 og 27.10.2008. Annonse i Hadeland og Oppland Arbeiderblad.

Det ble avholdt åpent folkemøte på Grua skole 04.09.2008. Under møtet var representanter fra Statens vegvesen og Lunner kommune til stede. Møtet ble annonsert i avisen og i brev om varsel om oppstart. Enkle skisser av 3 mulige traseer gjennom selve Schiongsvingen ble presentert og møtet var basert på åpen dialog mellom berørte og tiltakshaver. Det var stor oppslutning om møtet.

Statens vegvesen har hatt god kontakt med grunneiere under utarbeidelsen av planforslaget, både i forhold til mulig ekspropriasjon og faktiske forhold rundt tekniske løsninger.

Det har vært tett samarbeid mellom kommunen og Statens vegvesen gjennom planprosessen, hvor planutkast er vist og diskutert. Det er planlagt et åpent møte om reguleringsplanen i begynnelsen av høringsperioden.

Kommunen har under planprosessen fremmet ønske om å regulere inn ca 430 meter fortau på strekningen nærmest Grua sentrum, på grunnlag av at dette er avsatt i Kommuneplan for Lunner 2005-2016. Dette ønsket er etterkommet av Statens vegvesen.

## **1.3 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer**

Utbedring av Schiongsvingen og fortau/gang- og sykkelveg er i tråd med *Kommuneplan for Lunner 2005-2016* og *Trafikksikkerhetsplan for Lunner kommune 2005-2010*. Utbedring av "Schiongsvingen" er rangert med prioritet 5 i sistnevnte plan, og forlengelse av gang- og sykkelveg langs Myllavegen er rangert med prioritet 25.

Deler av strekningen inngår i Handlingsprogram for fylkesveier 2006-2009. Den resterende delen er inntatt i reguleringen på oppfordring fra kommunen, og består i hovedsak av breddeutvidelse og utbedring av kurvatur.

## **2. VURDERING/DRØFTING:**

### **2.1 Overordnet**

Fv. 12 går fra Grua sentrum til Tresliperiet i Lunner kommune. Første del av strekningen (Grua) går først gjennom tettstedsbebyggelse, deretter mer spredt bebyggelse. Det er et stort antall private og felles avkjørsler ut på veien. Vegen tjener som lokal veg for boliger og atkomst til hytteområdet Mylla, og brukes også som utfartsvei i forbindelse med skiløyper og friluftsliv.

Vegen har liten bredde og dårlig kurvatur. Schiongsvingen er spesielt problematisk med svært dårlig sikt og fremkommelighet. Det går busstrafikk gjennom planområdet, blant annet skolebuss året rundt og skibuss vinterstid. Statens vegvesen ønsker med planen å sikre en mer trafikksikker og fremkommelig vei etter dagens vegnormaler. Reguleringsplanen er basert på retningslinjer for utbedring av eksisterende veier.

## **2.2 Samsvar mellom reguleringsbestemmelser, plankart og tegnforklaring**

Det er helt sentralt at det er fullt samsvar mellom plankart, tegnforklaring, bestemmelser og beskrivelse. Hvis ikke vil planen gi rom for tolkning, og den vil ikke tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven §27-1 nr. 1 om at reguleringsplan skal gis en entydig og forståelig form. Innkommet planmateriale er av høy kvalitet med godt samsvar.

## **2.4 Planbeskrivelse**

Planbeskrivelsen skal avklare alle forhold som ansees å være viktige i plansaken. Dette gjelder forhold i planforslaget og konsekvenser planforslaget vil kunne gi for planområdet og omgivelsene. Planbeskrivelsen blir benyttet som vedlegg til saksfremstillingen. Beskrivelsen bør gi en balansert framstilling av alle konsekvenser for å kunne fungere som et godt beslutningsgrunnlag.

Statens vegvesen har spesiell faglig og teknisk kompetanse for utarbeidelse av reguleringsplaner for veier. Beskrivelsen følger standard planbeskrivelse utarbeidet av etaten.

## **2.5 Plankart m/tegnforklaring**

Plankartet er utformet i henhold til Miljøverndepartementets veileder. Det er fullt samsvar mellom reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og tegnforklaring.

Plankartet bygger på teknisk detaljplan utarbeidet av ingeniører og teknikere i regi av Statens vegvesen, og er et resultat av omfattende prosjektering. Standarden valgt for veien baserer seg på standard etter Statens vegvesens vegnormaler, som søker å sikre best mulig fremkommelighet og trafiksikkerhet. Det har også vært stor fokus på oversiktlige og godkjente avkjørsler da 25 % av alle ulykker skjer i tilknytning til avkjørsler.

## **2.6 Reguleringsbestemmelser**

Statens vegvesen har spesiell faglig og teknisk kompetanse for utarbeidelse av reguleringsplaner for veier. Reguleringsbestemmelsene følger standard utarbeidet av etaten. Bestemmelsene baserer seg på enhetlig og likeverdig behandling av arealer og berørte langs norske veier.

## **3. ØKONOMISKE FORHOLD/FORHOLD TIL BUDSJETT OG ØKONOMIPLAN**

Kommunen har fremmet et ønske om å regulere inn ca 430 meter fortau på strekningen nærmest Grua sentrum, på grunnlag av at dette er avsatt i Kommuneplan for Lunner 2005-2016. Dette ønsket er etterkommet av Statens vegvesen. Det må påregnes at kommunen selv må bekoste bygging av fortausløsning.

Det er også fremmet ønske fra kommunen om etablering av offentlig vann- og avløp langs deler av veitraseen, nærmest Grua sentrum. Prosjektering og gjennomføring utføres og bekostes av kommunen, og må legges under fortausløsningen, for å lette tilgjengeligheten for drift og vedlikehold. Det er i dag spredt vegbelysning langs strekningen. Statens vegvesen anbefaler at det etableres tilfredsstillende vegbelysning langs strekningen med fortau, for vesentlig forbedret trafiksikkerhet for gående.

Utbedring av Schionsvingen og fortau/gang- og sykkelveg er i tråd med Kommuneplan for Lunner 2005-2016 og Trafikksikkerhetsplan for Lunner kommune 2005-2010. Utbedring av "Schionsvingen" er rangert med prioritet 5 i sistnevnte plan, og forlengelse av gang- og

sykkelveg langs Myllavegen er rangert med prioritet 25. Det gjøres oppmerksom på at kostnadene vil bli atskillig lavere ved å utføre tiltakene samtidig med utbedring av veggen.

#### **4. KONKLUSJON MED BEGRUNNELSE**

I medhold av plan- og bygningsloven §9-4 og § 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplan for Schiongsvingen (PLAN 106) med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

#### **DOKUMENT I SAKEN:**

##### **Vedlagt:**

Planbeskrivelse

Reguleringsplan, plankart og bestemmelser

Planskjema

##### **Øvrige dokument:**

Utbedring av FV12 fra Schiongsvingen , innkallelse til møte

Utbedring av FV12 fra Schiongsvingen Kopi av brev til Statens vegvesen Øst Skurva Lillehammer

Utbedring av FV12 fra Schiongsvingen - Varsel om oppstart Kopi av brev til Statens vegvesen Øst Skurva Lillehammer

Utbedring av FV12 fra Schiongsvingen og sørover til ferist Kopi av brev til Statens vegvesen Øst Skurva Lillehammer

Reguleringsplan Schiongsvingen - Referat forhåndskonferanse

Schiongsvingen og vestover til ferist Vedrørende varsel om planoppstart fv 12

Varsel om oppstart Schiongsvingen

79/4 - Vurdering av tilstand og verneverdi Kopi av brev til Lunner Historielag v/Kai Nordseth

79/4 - Vurdering av tilstand og verneverdi Kopi av brev til Lunner Historielag v/Kai Norseth

Reguleringsplan Schiongsvingen - opplysninger fra kommunen

Reguleringsplan for Schiongsvingen

##### **Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:**

Statens vegvesen Region øst, , 2605 LILLEHAMMER

ViaNova Lillehammer AS v/Svein Solberg, Storgata 64A, 2609 LILLEHAMMER

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær



---

| <b>Sak nr</b> | <b>Styre/råd/utvalg:</b> | <b>Møtedato:</b> |
|---------------|--------------------------|------------------|
| 5/09          | Utviklingsutvalget       | 05.02.2009       |
| 61/08         | Utviklingsutvalget       | 11.12.2008       |
| 73/07         | Utviklingsutvalget       | 15.11.2007       |
| 29/07         | Utviklingsutvalget       | 24.05.2007       |
| 9/07          | Utviklingsutvalget       | 15.02.2007       |
| 204/06        | Utviklingsutvalget       | 12.12.2006       |

Saksbehandler: Kari-Anne Steffensen Gorset, Konst. leder Arealforvaltning

### **109/20 SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG OG FORSLAG OM Å RIVE DELER AV BYGNINGSMASSEN PÅ EIENDOMMEN.**

**Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven, kommuneplanen**

#### **UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:**

Med hjemmel i kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016 avslår Lunner kommune søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7 for tilbygg fritidsbebyggelse på 109/20 da det ikke foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7.

Vedtaket begrunnes med at det vil skape en uheldig presedens å tillate en omrokking av bygningsmassen ved å rive annen type bygningsmasse, som foreslått, for å kunne tillate tilbygget til fritidsboligen når bebygd areal på eiendommen allerede overstiger grensene som er satt i kommuneplanen.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 15, jf. Forvaltningslovens kap. VI. En eventuell klage må fremsettes skriftlig til Lunner kommune innen 3 - tre - uker fra underretning om vedtaket.

#### **Behandling og avstemming:**

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 8 mot 1 stemme.

#### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016 avslår Lunner kommune søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7 for tilbygg fritidsbebyggelse på 109/20 da det ikke foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7.

Vedtaket begrunnes med at det vil skape en uheldig presedens å tillate en omrokking av bygningsmassen ved å rive annen type bygningsmasse, som foreslått, for å kunne tillate tilbygget til fritidsboligen når bebygd areal på eiendommen allerede overstiger grensene som er satt i kommuneplanen.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 15, jf. Forvaltningslovens kap. VI. En eventuell klage må fremsettes skriftlig til Lunner kommune innen 3 - tre - uker fra underretning om vedtaket.

## Sammendrag:

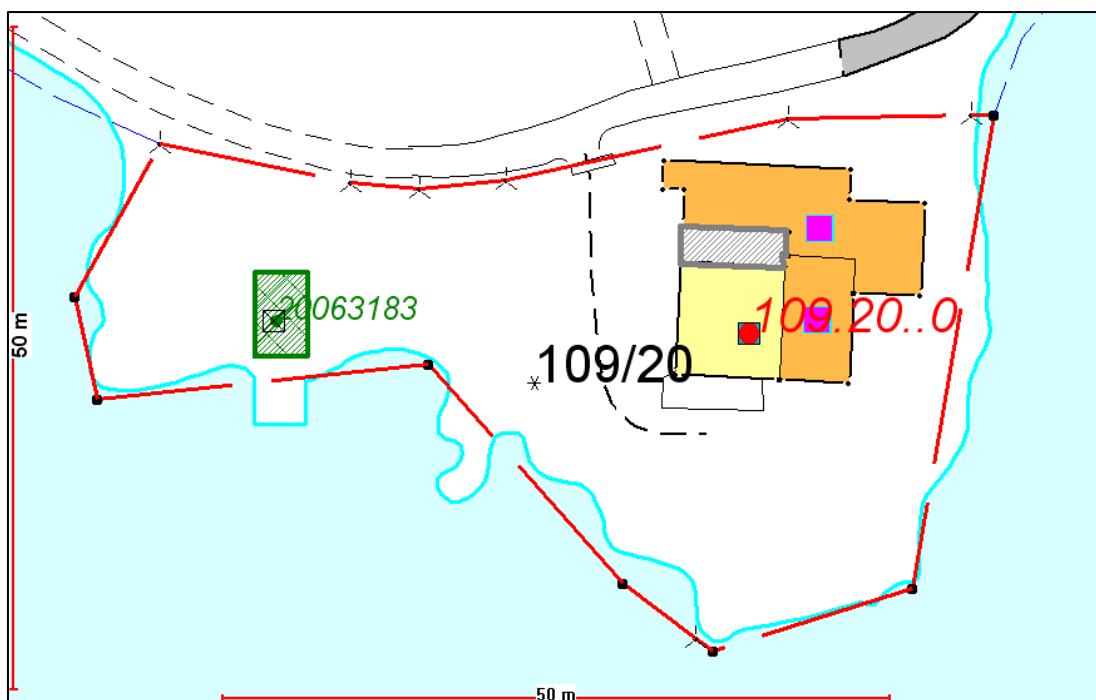
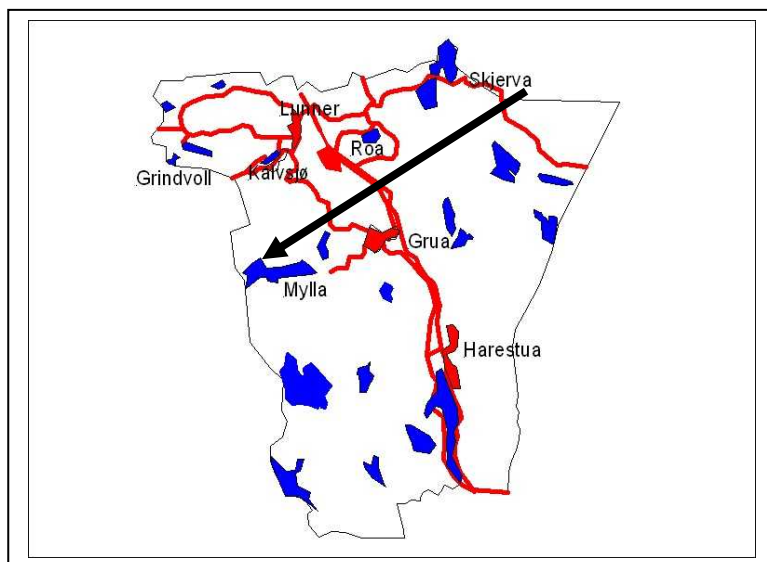
Ansvarlig søker søker på vegne av hjemmelshaver av eiendommen 109/20 om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser vedrørende bebygd areal i byggeforbudssona til vassdrag for oppføring av tilbygg på fritidsboligen på eiendommen. Tilbygget er oppført. Det er ved to anledninger tidligere søkt om dispensasjon for å oppføre det samme tilbygget og søknadene er i begge tilfeller avslått. I nåværende søknad om dispensasjon fra bestemmelsene om bebygd areal i kommuneplanen, foreslås det å rive annen bygningsmasse på eiendommen for å kunne få tillatelse til å oppføre tilbygget. En kan ikke se at det foreligger særlige grunner av en slik vekt som tilsier at dispensasjon skal innvilges.

## 1. FAKTA:

### 1.1 Bakgrunn

Lunner kommune mottok den 03.02.09 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å få godkjent ulovlig oppført tilbygg på fritidsboligen på eiendommen 109/20 ved å rive annen bygningsmasse på eiendommen. Søknaden om dispensasjon er ikke fullstendig da det bl.a mangler kvittering for at nabovarsel er sendt. Eiendommens lokalisering er vist på oversiktskartet til høyre.

Fritidseiendommen er vist på detaljkartet nedenfor med grå skravur på den delen som er ulovlig oppført.



Søknad om dispensasjon er utformet som følger:

På vegne av E. Harlem søkes det om dispense slik at de 24m<sup>2</sup> som er bygget som "boareal" inne i hovedhyttens "U-form" – kan bli godkjent.

Som kompensasjon for ovennevnte foreslås:

1) Rive godkjent båthus på 25,4m<sup>2</sup>

- som vedlagte kart viser vil almenhetens synsinntrykk av strandsonen på dette område da virke mindre bebygget.

- Almenhetens fri ferdsel i strandsonen vil også bli tilgodesett på et positivt vis.

Som alternativ til pkt. 1./evt. tillegg kan foreslåes:

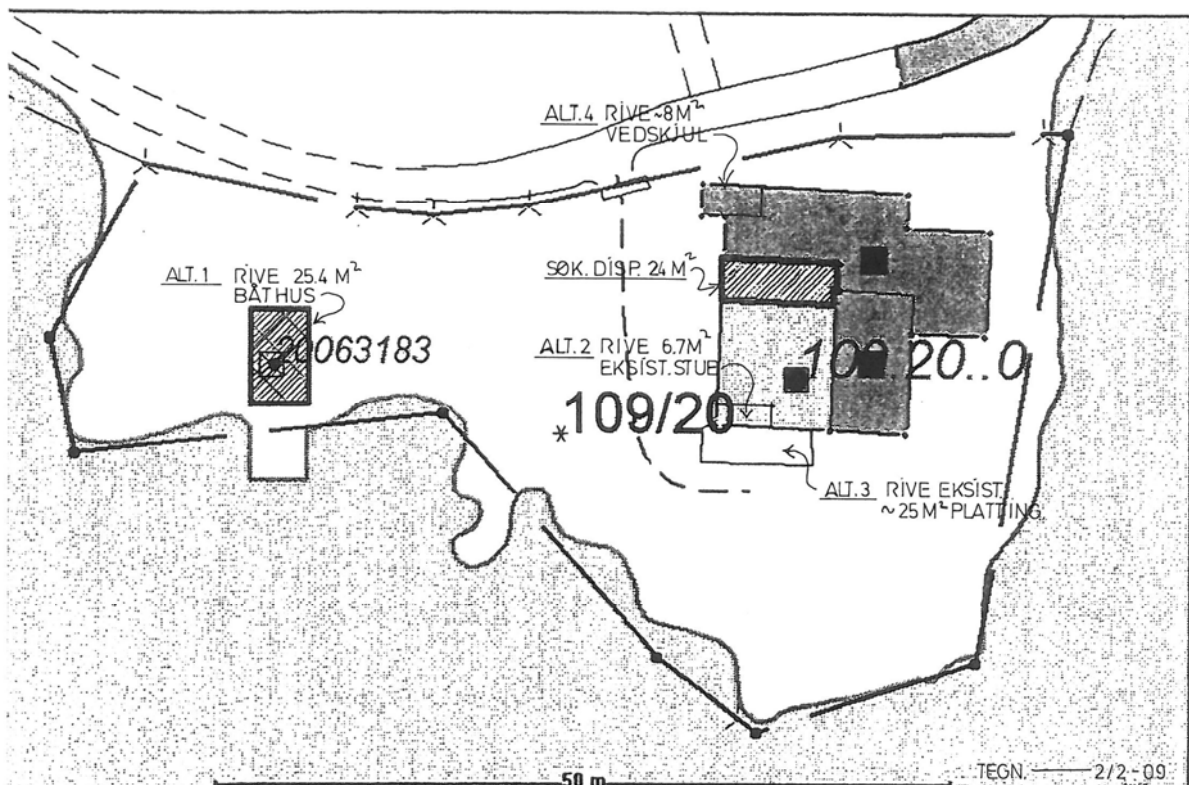
2) Rive 6,7m<sup>2</sup> boareal av eksist. "stue". Se vedlagte sit.plan. Synsinntrykket mot Myllavannet vil med dette inngrep være nærmest uendret.

3) Rive ca. 25m<sup>2</sup> treplattning som "svever" ca. 50cm over terreng. Utearealet tenkes da planert, og hellelagt på terreng. Et tiltak som bør bevare det grønne inntrykk bedre.

4) Rive ca. 8m<sup>2</sup> vedskjul mot adkomstvei.

Tiltaket vil ikke ha stor betydning for almenhetens inntrykk av fritidsboligen i Myllas strandsone.

Med håp om å finne en minnelig løsning -----



Det er tidligere søkt om dispensasjon for tilbygget ved to anledninger og det er gitt avslag i begge tilfeller:

- Vedtak datert 30.09.03, vedtak UTV 142/03, avslo Lunner kommune søknad om tilbygg til hytte og dispensasjon fra LNF-formålet og plankrav i 100-meters beltet til vassdrag. Vedtaket er hjemlet i kommuneplan 2000-2011.
- Vedtak datert 14.06.06, vedtak UTV 95/06, avslo Lunner kommune søknad om oppføring av hagestue og søknad om dispensasjon fra kommuneplanen. Vedtaket er hjemlet i kommuneplanen 2005-2016.

Ved begge de nevnte saker er det søkt om tilbygg inne i U-formen på hytta og det er gitt tilnærmet de samme begrunnelser i forhold til særlige grunner fra søkers side.

Tilbygget er bygget uten at det er gitt tillatelse til det.

## **1.2 Planstatus i området**

Eiendommen 109/20 ligger i uregulert område og er i kommuneplan 2005-2016 avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse beliggende i byggeforbudssonen til Mylla. Da eiendommen ligger i byggeforbudssonen langs vassdrag, er det forbud mot etablering av byggetiltak på fritidseiendom når bebygd areal overstiger 80 m<sup>2</sup> (jf. § 1.4.1 i kommuneplanens bestemmelser).

Fritidsboligen på eiendommen 109/20 er i dag registrert med et bruksareal på 264 m<sup>2</sup>, noe som overstiger de tillatte arealer som kommuneplanen tillater.

Avvik fra kommuneplanen må behandles som en dispensasjonssak i henhold til reglene i plan- og bygningsloven § 7.

## **1.3 Forholdet til plan- og bygningsloven § 7**

Etter pbl. § 7 første ledd *kan* det gis dispensasjon fra bl.a. kommuneplan når det foreligger *særlige grunner*. Spørsmålet en må ta stilling til er om vilkårene for å gi dispensasjon er tilstede.

Høyesterett slår i dom av 15. februar 2007 fast at ”særlige grunner” er et fritt forvaltningskjønn. Fra dommen siteres:

*”Forarbeidene til § 7 sier intet direkte om omfanget av domstolkontrollen, men kan likevel gi noen utgangspunkter. Det heter i Ot.prp.nr.56 (1984-1985) side 101 under motivene til lovens § 7:*

*”Uttrykket ”særlige grunner” må ses i forhold til de offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en bør avvente en planendring. I helt spesielle tilfeller vil også forhold vedrørende søkerens person kunne anses som særlig grunn.*

*I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken.*

*Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og*

*dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må naturligvis ligge innenfor rammen av loven.”*

*Første avsnitt i det siterte peker på at ”særlige grunner” må vurderes i forhold til de hensyn som ligger bak planen. Vurderingen vil altså være planrelatert og ofte politisk på samme vis som utarbeidelse av planene er av faglig og politisk karakter. Kombinert med at uttrykket ”særlige grunner” er svært skjønnsmessig, trekker dette nokså bestemt i retning av at det i liten grad dreier seg om rettslige rammer, men har langt større tilknytning til en planfaglig forvaltningsoppgave med islett av politikk. Det siste avsnitt av sitatet som refererer til ”en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon” kobler sammen utvelgelse av hensyn og vektning av dem, som vanskelig gir plass for beslutning i to trinn, der det første skal være et rettsanvendelsesskjønn og det neste – ”kan”-skjønn – et fritt skjønn. I en meget grundig dom 10. mai 2004 fra Agder lagmannsrett, RG-2004-1176 uttrykker retten det slik:*

*”Lagmannsretten er enig med staten i at det da er vanskelig å se at kriteriet ”særlige grunner” får noen selvstendig betydning som materiell kompetansebetingelse ved siden av det frie skjønn, og finner oppdelingen kunstig. Når avgjørelsen beror på om det etter en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken er en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, faller vurderingen sammen med hva en avveining etter fritt skjønn må gå ut på, slik at ”særlige grunner” blir en betegnelse på avveiningsresultatet. Hvis en overvekt av hensyn taler for dispensasjon, er det vanskelig å forestille seg at bygningsmyndighetene vil kunne ha en holdbar begrunnelse for å avslå søknaden etter fritt skjønn. Almennelige saklighetskrav innebærer at bygningsmyndighetene har plikt til å avgjøre saken i samsvar med den avveining man kommer til.”*

Når en skal vurdere om det foreligger særlige grunner, må en foreta en avveining av de momenter som taler for dispensasjon mot de som taler i mot. Dersom de interesser planen skal ivareta ikke blir skadelidende, så taler det i retning av at det foreligger særlige grunner.

Areal- og ressursdisponeringshensyn er framhevet i lovforarbeidene som de sentrale ved vurderingen av om særlige grunner foreligger. Dispensasjonsinstituttet supplerer den generelle regulering ved å åpne for en interesseavveining i enkelttilfeller.

Når kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er til stede, følger det av pbl. § 7 tredje ledd at fylkeskommunen og berørte statlige myndigheter skal ha mulighet til å uttale seg før det blir gitt dispensasjon. Det er ikke nødvendig å høre disse der kommunen ikke er innstilt på å gi dispensasjon.

#### **1.4 Begrunnelse for dispensasjon**

Ansvarlig søker skriver følgende vedrørende særlige grunner i sitt tillegg til dispensasjonssøknaden:

*Bakgrunnen for det intense ønsket om at tiltaket (24m<sup>2</sup> innebygget i U-formen), kan bli stående er følgende:*

- 1) U-formen ”fanget opp” store mengder sne i løpet av vinteren. Hovedinngangen som opprinnelig var innerst i U-formen var således svært ofte ubrukelig. Under tilbygget mot øst er nu omordnet en langt bedre inngang.*

- 2) *Familiens store gode og hyggelige spiseplass i U-formen som hver skihelg nyttes av 3 generasjoner, fungerer svært godt – blir umåtelig satt pris på. Tiltaket ses knapt av omverdenen.*
- 3) *Hyttens moderne vann- og avløpssystem er i dag et lukket godkjent rense-/infiltrasjonssystem. Rørene ligger i dag ”diagonalt” i gulvet gjennom U-formen. Det å reversere/bygge om rørføringene vil være både komplisert og uforholdsmessig kostbart.*

*Vi tør håpe på forståelse for ovennevnte – og håper på en minnelig løsning for alle parter.*

### **1.5 Landbruksfaglige opplysninger**

Eiendommen 109/20 er bebygd med fritidsbebyggelse. Saken berører ikke omdisponering av landbruksarealer.

### **1.6 Naturinteresser, friluftsliv, landskaps- og estetiske hensyn:**

Kommunen skal sikre at estetiske hensyn blir ivaretatt i planleggingen, jfr. plan- og bygningsloven § 2. Etter samme lovs § 74 nr. 2 skal kommunen se til at et hvert arbeid som omfattes av loven skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Tiltaket strider mot disse hensyn da utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel pkt 1.1.4 sier noe om hvor etablering av byggetiltak på fritidseiendom når bebygd areal overstiger 80m<sup>2</sup> strider mot kommuneplanen.

### **1.7 Nabomerknader**

Det er ikke sendt ut nabovarsel i forhold til søknad om dispensasjon.

### **1.8 Kulturminner:**

Kommunen er ikke kjent med automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner på eiendommen.

### **1.9 Biologisk mangfold**

Kommunen er ikke kjent med at tiltaket berører områder som er viktige for ivaretagelse av biologisk mangfold.

## **2. Vurdering**

Ansvarlig søker søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanen for å oppføre tilbygg på 24m<sup>2</sup> på fritidsboligen på eiendommen 109/20 og foreslår å løse dette ved å rive andre deler av bygningsmassen på eiendommen og det foreslås ulike alternativer.

### **2.1 Lignende saker**

Lunner kommune har hatt en del henvendelser i forkant av utvidelser av fritidsboliger med spørsmål om de kan rive et uthus o.l for å bygge større hytte enn det som er fastsatt i kommuneplanbestemmelsene. Administrasjonen har vært konsekvent negativt. Noen har søkt om dispensasjon og fått avslag på søknaden. Det er blant annet gitt avslag på et lignende tilfelle på en hytteeiendom lenger vest ved Mylla innenfor byggeforbudssonen hvor det var aktuelt å rive all eksisterende bebyggelse på eiendommen for å kunne oppføre ny fritidsbolig som ikke oversteg dagens bebygde areal på 107m<sup>2</sup>.

I byggeforbudssonen til vannet Viggeren, på en eiendom som ble rammet av bygge-og deleforbudet i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen, ble det gitt avslag på søknad om å rive deler av bygningsmassen på eiendommen for å oppføre tilbygg på fritidsboligen slik at bebygd areal ble 120m<sup>2</sup>.

Et tredje eksempel er en hytteeier som ville bygge på fritidsboligen med 14m<sup>2</sup> som medførte et bebygd areal på over 130m<sup>2</sup>. Så ble det søkt om å rive et uthus på 8,5m<sup>2</sup>, noe som ville medført et bebygd areal på eiendommen på 122m<sup>2</sup>, det vil si 2m<sup>2</sup> for mye i forhold til kommuneplanbestemmelsene. Det ble gitt avslag på søknaden og vedtaket ble påklaget. Utviklingsutvalget oppretthold avslaget på søknaden og Fylkesmannen oppretthold avslaget.

## **2.2 Vurdering av de ulike alternativer**

### Rive godkjent båthus og eller vedskjul:

Ut fra eksemplene på lignende saker nevnt over så vil det å tillate riving av båthus og/eller vedskjul gi en ny praksis som vurderes til å ikke være heldig ut fra de hensyn arealplanen er tenkt å ivareta. Riving av andre bygninger på fritidseiendommen bør ikke medføre at det ulovlig oppførte tilbygget på hovedhytta kan bli stående.

### Rive treplattung

I følge veileder for grad av utnyttning, utgitt av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat 2007, skal konstruksjoner som ligger mer enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt byggverk regnes med i bebygd areal, BYA. Platting eller terrasse som er så høy at den medregnes i BYA skal i følge kommunalteknisk forening Forum for byggesaks skriv "Vurdering av tiltakstyper" datert 01.11.2004 behandles som en bygning. Plattinger under 15m<sup>2</sup> BYA kan unntas fra søknadsbehandling. Plattinger opp til 50m<sup>2</sup> BYA behandles som en melding (pbl §86a). Større plattinger er søknadspliktige (pbl § 93)

Det kommer ikke fram av søknad om dispensasjon om plattingen ligger mer enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå og således kan medregnes i bebygd areal for eiendommen. Det vurderes uansett slik at det ikke er rimelig at plattingen rives for å "frigjøre" bebygd areal slik at tilbygg til hytta kan tillates.

### Rive deler av stue

Det foreslås å rive 6,7 m<sup>2</sup> av stue i fritidsboligen i tillegg til annet areal som båthus, vedbod e.l for å kunne få tillatelse til tilbygget i U-formen av hytta. Som vurdert tidligere i saken så vurderes det slik at det ikke er aktuelt å rive verken platting, båthus eller vedbod i "bytte" for tilbygg i U-formen. Skal en kunne vurdere et bytte eller omrokking av arealer, så må det i tilfelle være at 24m<sup>2</sup> (like stort som tilbygget) av hovedhytta rives slik at det er arealer med tilnærmet lik funksjon som en rokkerer på.

### **2.3 Vurdering av om det foreligger særlige grunner**

Kommuneplanen inneholder bestemmelser om at maksimalt bebygd areal på fritidseiendom beliggende i byggeforbudssonen til vann og vassdrag ikke skal overstige 80m<sup>2</sup>. I den grad eiendommen allerede har en bygningsmasse med mindre bebygd areal enn dette, kan det oppføres bygg til grensen på 80m<sup>2</sup> for det bebygde arealet. På eiendommen 109/20 er det allerede registrert et bebygd areal på 264m<sup>2</sup>, det vil si langt utover grensen for det som ville vært tillatt å bygge med dagens bestemmelser.

Lunner kommune har en praksis for å håndheve de satte grensene til maksimalt bebygd areal på fritidseiendommer strengt, spesielt innenfor byggeforbudssoner til vann og vassdrag. Når det gjelder å rokkere om på bygningsmassen, så er praksis at Lunner kommune har vært positive til rokking kun i de tilfeller der grad av utnytting ikke overstiger det som er satt i kommuneplanen. Det vil si at hvis tiltakshaver river alle uthus/anneks/båthus/garasjer etc. så kan en bygge på hytta opp til 80m<sup>2</sup> (i 100-meters beltet) eller 120m<sup>2</sup> (i andre områder).

Det oppgis som en særlig grunn fra søkers side at hovedinngangen til hytta innerst i U-formen er upraktisk siden det samler seg snø der og den er derfor svært ofte ubrukelig. Dette er et moment som kommunen ikke kan vektlegge som en særlig grunn og det er heller ikke vurdert om en særlig grunn ved de to tidligere behandlinger av søknad om dispensasjon. De interesser kommuneplanen er tenkt å ivareta vil bli skadelidende hvis en vektlegger upraktiske bygningsløsninger som en særlig grunn.

Videre oppgir søker at spiseplassen som er etablert i ulovlig oppført tilbygg inne i U-formen ”fungerer svært godt og blir satt umåtelig stor pris på”. Søker mener at tiltaket knapt ses av omverdenen. Kommunen kan ikke vektlegge som en særlig grunn at spiseplassen i tilbygget fungerer godt. En kan være til dels enig i at tilbygget knapt ses av omverdenen, men det er ikke en særlig grunn for å kunne tillate tilbygget.

Søker oppgir også som særlig grunn at det vil være vanskelig og uforholdsmessig kostbart å reversere/bygge om rørføringene for vann- og avløpssystem som går diagonalt i gulvet i tilbygget i U-formen. Dette er ikke relevant som en særlig grunn da rørføringene ligger i et allerede ulovlig oppført tilbygg. Hvis ikke tilbygget hadde vært der, så måtte en ha løst dette med vann- og avløpsløsninger på en annen måte uansett.

Oppsummert kan vi ikke se at det foreligger særlige grunner av en slik vekt at lovens krav til særlige grunner oppfylles.

### **3. Tema for skjønnsutøvelse (politiske avveininger)**

Utvalget må ta stilling til om kommunen vil at de som har ei hytte som overstiger fastsatt grad av utnytting skal kunne utvide denne ved å rive et uthus, båthus, garasje eller noe annet som er lovlig etablert på eiendommen (men ikke har samme bruk) og dermed utvide hytta tilsvarende.

### **4. Alternative løsningsforslag**

Hvis utvalget ønsker å innvilge søknad om dispensasjon fordrer det at dispensasjonssøknaden sendes på høring til regionale og statlige myndigheter før det fattes vedtak. Naboer må også varsles og gis mulighet til å uttale seg.

### **5. Konklusjon med begrunnelse**

Med hjemmel i kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016 avslår Lunner kommune

søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7 for tilbygg fritidsbebyggelse på 109/20 da det ikke foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7.

Vedtaket begrunnes med at det vil skape en uheldig presedens å tillate en omrokking av bygningsmassen ved å rive annen type bygningsmasse, som foreslått, for å kunne tillate tilbygget til fritidsboligen når bebygd areal på eiendommen allerede overstiger grensene som er satt i kommuneplanen.

## **DOKUMENT I SAKEN:**

### **Vedlagt:**

### **Øvrige dokument:**

109/20 Ulovlig tiltak. Forhåndsvarsel om pålegg  
109/20 Ulovlig tiltak. Møtereferat  
109/20 Ulovlig tiltak. Utfyllende informasjon.  
109/20 Ulovelig tiltak. Utfyllende informasjon  
109/20 Tilbakemelding vedrørende midlertidig tiltak  
109/20 Hytte på Mylla - Båthus  
UTGÅR 21.09.2007 - KOMM/FT/SIH TIDLIGERE LØPENUMMER 06  
109/20 Delegert vedtak etter PBL. Ulovlig tiltak  
109/20 Vedrørende saksfremstilling angående ulovlig tiltak  
109/20 Etterlyser revidert referat  
109/20 Vedrørende byggesak  
Svar - 109/20 Etterlyser revidert referat  
Svar - 109/20 Vedrørende byggesak  
109/20 Vedrørende byggesak  
Svar - 109/20 Vedrørende politisk behandling av byggesak  
109/20 Klage på vedtak i sak nr. 204/06 i utviklingsutvalget  
Svar - 109/20 Klage på vedtak i sak nr. 204/06 i utviklingsutvalget  
109/20 Befaring av eiendommen  
109/20 Klage på vedtak i sak nr. 204/06  
Svar - Angående hyttefelt på Mylla  
109/20 Klage på vedtak i sak nr. 204/06  
Svar - 109/20 Klage på vedtak i sak nr. 204/06  
109/20 Ber om oversikt over søknadspliktige tiltak som er godkjent av kommunen  
Svar - 109/20 Ber om oversikt over søknadspliktige tiltak som er godkjent av kommunen  
109/20 Befaring 24. mai 2007  
109/20 Klage på utviklingsutvalgets vedtak i sak 9/07 Oversending av sak  
109/20 Vedr. oppsettende virkning  
109/20 Klage over vedtak av 15. februar i sak nr. 9/07 vedr. ulovlig oppført tilbygg

109/20 Forespørsel og befaring/møte vedrørende klage på Lunner kommunes vedtak av 15. februar i sak nr. 9/07

109/20 Klage fra Erik Harlem over Lunner kommunes vedtak av 15. februar 2007 i sak nr. 9/07 vedr. ulovlig oppført tilbygg

109/20 Angivelig ulovlig oppført tilbygg

109/20 vedr. ulovlig oppført tilbygg

109/20 Påminnelse om frist for fjerning av ulovlig oppført tilbygg

109/20 Begjæring om suspensjon av vedtak om rivning

Svar - 109/20 Begjæring om suspensjon av vedtak om rivning

109/20 Informasjon om uttalerett før forelegg kan utstedes

109/20 Forlengelse av frist for uttalelse før forelegge kan utstedes

109/20 Vedrørende ulovlig oppført bygg

109/20 Tilbakemelding på brev vedrørende oppført tilbygg

109/20 Vedrørende ulovlig oppført bygg - avventer svar

109/20 Vedrørende behandling i utviklingsutvalget 111208

109/20 Utstedelse av forelegg

109/20 Utstedelse av forelegg - Ulovlig oppført tilbygg i Lunner kommune

109/20 Vedrørende pålegg om riving

109/20 Utstedelse av forelegg - kvittering fra stevnevitne

**Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:**

Arkitekt Niels Aars Nicolaysen, Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO

Adv. firma BAHR v Dag Henden Torsteinsen, Pb 1524 Vika, 0117 OSLO

Erik Harlem, P.T Mallings vei 50 D, 0286 OSLO

Fylkesmannen i Oppland, Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær