





Det nye bygget er planlagt oppført med samme fotavtrykk, plassering og uttrykk som eksisterende bygg. Kjeller graves ut og innredes med garasje (152 m<sup>2</sup>) med ny innkjøring fra Kvitmyrvegen i nord. Høyde på kjeller vil bli 3 meter. Det planlegges mur mot kirkegården og uteareal i sør. Første etasje inneholder hobbyrom, garasje og bod (153 m<sup>2</sup>). Andre etasje er tiltenkt fire studentboliger.

Innlandet fylkeskommune ga høringsuttalelse i brev datert 19. mai 2021, og motsatte seg der at dispensasjonssøknaden ble innvilget. I tillegg kom Hamar kirkelige fellesråd med negativ nabomerknad i brev datert 28. mai 2021. Formannskapet i kommunen innvilget dispensasjon som omsøkt i møte 22. september 2021. Vedtaket ble påklaget av fylkeskommunen i brev datert 4. november 2021. Formannskapet behandlet klagen i møte 15. desember 2021, hvor det ble besluttet å ikke ta klagen til følge. Saken ble derfor sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

I brev datert 6. januar 2022 avgjorde Statsforvalteren av eget tiltak å utsette iverksettelsen av kommunens dispensasjonsvedtak frem til klagen er ferdig behandlet hos oss.

### Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Avgjørelsen som er påklaget er et enkeltvedtak, og i direkte berøring med saksområdet til Innlandet fylkeskommune. Det innebærer at fylkeskommunen har rett til å klage på avgjørelsen, jf. fvl. § 28 første ledd og pbl. § 1-9 tredje ledd. Klagen er fremsatt innen klagefristen, jf. fvl. §§ 29 og 30.

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

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

### Statsforvalterens vurdering av saken

#### Planstatus

##### *Kommuneplan*

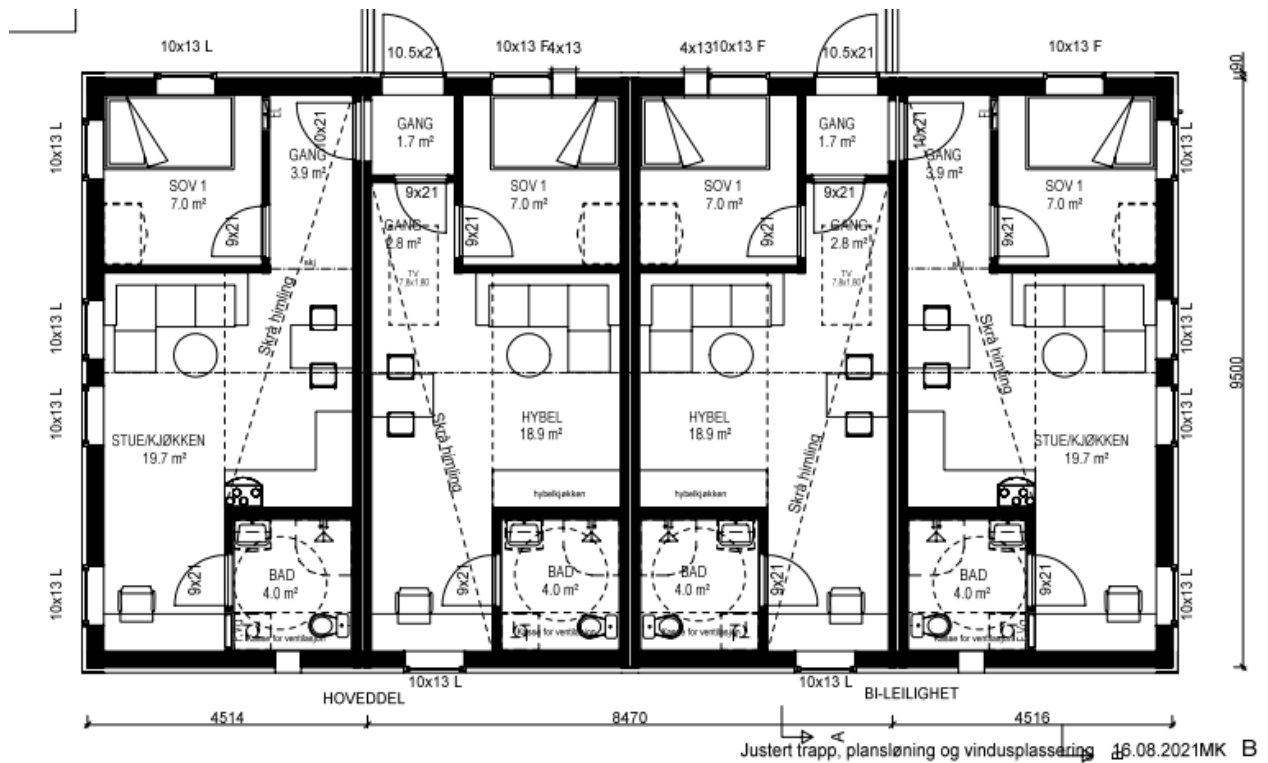
I kommuneplanens arealdel (KPA) er det gitt bestemmelser om fortetting. Under punkt 3.02 i KPA står det at for «eneboliger kan det, innenfor rammene i punkt a-b over, tillates inntil én bileilighet med BRA < 70 m<sup>2</sup> som del av hovedbolig». Etter Statsforvalteren syn legger bestemmelsen altså opp til at det i tillegg til en *enebolig* ikke kan være mer enn én boenhet slik boenhet er definert i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 1-3 bokstav a.

Andre etasje i det omsøkte nybygget er som nevnt tiltenkt fire studentleiligheter. Utdraget fra plantegningen på neste side viser én hovedleilighet med hybel, og én bileilighet med hybel. Hovedboligen med hybel utgjør til sammen venstre halvpart av bygningens andre etasje, mens bileilighet med hybel den høyre. Etter kommunens syn vil andre etasje dermed bestå av to boenheter (hoveddel og bileilighet på 36 m<sup>2</sup>), med hver sin hybel på 34 m<sup>2</sup>, total 153 m<sup>2</sup>.

Statsforvalteren har vanskelig for å forstå at hovedleiligheten utgjør en «enebolig» i planens forstand. Videre er vi skeptiske til å anse venstre halvpart av bygningens andre etasje som bileilighet,



all den tid bileiligheten inkludert hybel er like stor som hovedleiligheten inkludert hybel. Uten at det går frem uttrykkelig av planen, ser Statsforvalteren det som underforstått at bileilighet må være mindre enn hoveddelen.



I dette tilfellet er det snakk om gjenoppføring av et uthus som skal romme blant annet fire selvstendige studentboliger. Å betrakte tiltaket som noe annet for å unngå begrensningen i antall boenheter, vil fremstå som en omgåelse av planbestemmelsen. Statsforvalteren ser ikke grunn til å gå nærmere inn på dette da det ikke er avgjørende for utfallet i saken.

#### *Kommunedelplan*

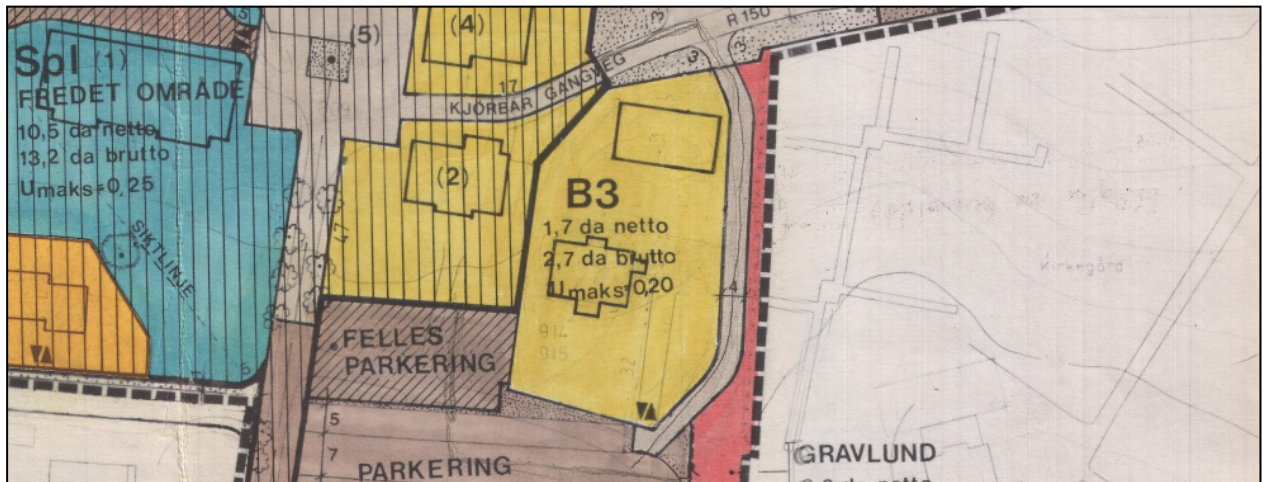
Eiendommen er i KPA underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570). KPA har ingen bestemmelser knyttet til hensynssonen, men viser i punkt 19.5 til kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, vedtatt 21. august 2011.

I kommunedelplanen er eiendommen underlagt samme hensynssone (H570). Ifølge planen § 2 punkt 2.2 kan det ikke gis tillatelse til tiltak i strid med planens § 3 til § 5, før tiltaket inngår i reguleringsplan.

Låven er i kommunedelplanen ført opp på den såkalte gule listen, og av den grunn avmerket som bevaringsverdig. Det følger av kommunedelplanen § 4 at riving dermed ikke er tillatt uten reguleringsplan. Det kreves med andre ord utarbeidelse av reguleringsplan før det omsøkte tiltaket kan tillates.

#### *Reguleringsplan*

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for gamle Sagatunområdet fra 1984. Der er eiendommen avsatt til boligformål. Ifølge plankartet er det regulert gang- og sykkelvei langs østsiden av eiendommen:



Omsøkte tiltak kommer i konflikt med denne veien. Dette har tiltakshaver likevel ikke søkt om dispensasjon for fordi kommunen i skriv datert 30. juni har bekreftet at veien skal fjernes ved neste revisjon av kommuneplanen. En reguleringsplan kan kun avvikes gjennom dispensasjon eller planendring, ikke ved en uttalelse som kommunen har gitt i denne saken.

Selv om tillatelse til omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra flere forhold enn det kommunen har lagt til grunn, vil Statsforvalteren i det følgende bare vurdere dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen.

### Generelt om dispensasjonsvilkårene

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

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

Dispensasjon fra arealplaner reiser særlige spørsmål.<sup>1</sup> Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Hensynet til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendring skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging og ikke ved enkeltdispensasjoner.

Hvis lovens to vilkår er oppfylt, *kan* kommunen gi dispensasjon. Dette betyr at ingen har rett på å få dispensasjon.

### Den konkrete dispensasjonsvurderingen

---

<sup>1</sup> Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.



### Vesentlighetsvilkåret

Spørsmålet er om dispensasjon til riving og gjenoppføring av uthuset som omsøkt, vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Det går frem av lovens forarbeider at «ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke».<sup>2</sup>

Kommunens mulighet til å kreve reguleringsplan før tiltak kan godkjennes, følger av plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1. I lovens forarbeider står det at:

«[h]er gis det hjemmel for å stille krav om at det må utarbeides og foreligge reguleringsplan for enkelte arealer eller for enkelte tiltak før det gis byggetillatelse eller før det gjennomføres tiltak. [...]. Hensikten er at kommunen skal ha et redskap som sikrer at det utarbeides områdevisse reguleringsplaner. Disse skal gi helhetlige planløsninger for områder der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer. Dette vil gi nødvendige rammer for planlegging av enkeltprosjekter, både private og offentlige.»<sup>3</sup> (Statsforvalterens understreking)

Hensikten med et plankrav er at det gjennom en planprosess kan fastsettes mer i detalj hvordan grunnen innenfor planområdet skal brukes eller vernes i tråd med det aktuelle arealformålet. Gjennom en slik prosess blir allmennheten, berørte naboer og andre sikret medbestemmelse når det gjelder videreutviklingen av området.

En reguleringsprosess sikrer en helhetlig vurdering av arealutnyttelsen i et område, slik at viktige hensyn som for eksempel bomiljø, trafikk og tekniske forhold ses i sammenheng med en videreutvikling av dette. Disse hensynene skal så veies opp mot søkers interesse av å få innvilget dispensasjon uten å måtte avvente arbeid med en eventuell reguleringsprosess. Det innebærer at tiltak av et visst omfang på en eiendom, må sees i sammenheng med den ønskede fremtidige utnyttelsen av det større området som eiendommen er en del av.

Sivilombudet (tidligere Sivilombudsmannen) har i en sak fra 2019 uttalt at hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til.<sup>4</sup> Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Jo større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, desto mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.<sup>5</sup>

Plankravet i denne saken må forstås i lys av formålet med kommunedelplanen. I forordet til planen står det at:

---

<sup>2</sup> Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

<sup>3</sup> Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 221.

<sup>4</sup> Jf. sak 2019/4292.

<sup>5</sup> Jf. sak 2019/4292.



«Planen skal legge til rette for utvikling i byen på en slik måte at det ikke er utbyggers kortsiktige interesser som skal vinne fram, planen skal legge til rette for utvikling på en måte som tar ansvar for felles interesser for forvaltning av historiske bygninger og bylandskap.»

Dette tilfellet omhandler som nevnt riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt bygg med annet bruksformål, men med liknende utforming som eksisterende. Tegningene viser at tiltakshaver søker å bevare mange av kvalitetene ved eksisterende uthus, for å ivareta den kulturhistoriske verdien. Det er likevel klart at riving og gjenoppføring reduserer autentisiteten (altså ektheten) ved den eksisterende bygningen. Til dette kommer at dagens tekniske krav nødvendiggjør løsninger som ikke svarer til eksisterende uthus. For eksempel vil nybygget bli noe høyere, ha flere vinduer, ha et mer moderne fasadeuttrykk og få tilføyd svalgang mot nord for tilgang til leilighetene i andre etasje.

Videre inngår uthuset som del av et bygningsmiljø som faller under hensynssone for bevaring av kulturmiljø, både på kommuneplan-, kommunedelplan- og reguleringsplannivå. Dette er påpekt av fylkeskommunen som i klagen har uttalt at omsøkte tiltak vil «endre og påvirke helheten i et bygningsmiljø som i flere plannivåer er regulert til bevaring». I den anledning har fylkeskommunen vist til at det er «viktig at den historiske helheten opprettholdes som kilde til opplevelse og kunnskap».

I likhet med fylkeskommunen, mener Statsforvalteren at det er viktig å se omsøkte tiltak i lys av det bevaringsverdige bygningsmiljøet som helhet, deriblant spesielt «Sagatunområdet». Videre legger vi dessuten selvstendig vekt på at fylkeskommunen som fagmyndighet har frarådet dispensasjon av hensyn til bevaring av den kulturhistoriske verdien i så vel uthuset som enkeltbygning og som del av et bevaringsverdig bygningsmiljø.

En annen side ved omsøkte tiltak, er at bruken bli annerledes enn dagens. Nybygget vil i motsetning til tidligere bestå av flere boenheter, noe som har vesentlig betydning for bruk og belastning på eiendommen. Omsøkte tiltak legger også opp til en endring av planlagt infrastruktur, ved at inntegnet vei øst for eiendommen ikke kan realiseres.

Det er etter dette flere forhold som normalt avklares gjennom en reguleringsprosess, som gjennom en byggesaksbehandling ikke blir tilfredsstillende avklart. Spesielt gjelder dette ivaretagelsen av den kulturhistoriske verdien knyttet til uthuset som enkeltbygning og det tilhørende, bevaringsverdige bygningsmiljøet. Statsforvalteren ser derfor på saken som et eksempel hvor eksisterende plangrunnlag ikke gir tilstrekkelige avklaringer.

En dispensasjonsbehandling vil etter Statsforvalterens syn undergrave sentrale hensyn bak gjeldende plankrav. Etter en samlet vurdering mener vi derfor at dispensasjon til riving og gjenoppføring av uthuset som omsøkt, vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Det er dermed ikke adgang til å innvilge dispensasjon fra plankravet, og dispensasjonssøknaden må avslås.

### **Statsforvalterens vedtak**

Klagen tas til følge. Statsforvalteren omgjør Hamar kommunes dispensasjonsvedtak datert 22. september 2021, og gir med dette avslag på dispensasjonssøknaden.

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



Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)  
kommunal- og samordningsdirektør

Jo-Bjørner Haugen  
avdelingsdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Eskild Liland Wedvik	Ankervegen 32	2317	HAMAR
Kari Øvergaard Wedvik	Ankervegen 32	2317	Hamar

Mottakerliste:

Hamar kommune	Postboks 4063	2306	HAMAR
Innlandet fylkeskommune	Pb. 4404	2325	HAMAR