

Saksbehandlar: Svein Álhus  
Sak nr.: 20/8419-7

## **Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for bruk av anneks som sjølvstendig brukseining på g/bnr. 19/184 - Hodlekve**

**Kommunalsjefen rår plan- og forvaltningsutvalet til å gjere slikt vedtak:**

1. Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegnen § 3.4.1. slik at anneks kan nyttast som ei sjølvstendig brukseining blir avslått. Avslaget er heimla i pbl. § 19-2 og grunngjeve med at føremålet med føresegna blir vesentleg sett til sides og at ein dispensasjon vil medføre presedens for heile hytteområdet i Hodlekve.
2. Plan- og forvaltningsutvalet rår til at administrasjonen fremjar sak om endring av reguleringsplanane i Hodlekve slik at det vert høve til å føre opp ei mindre hytte i staden for anneks innanfor gjeldande arealgrensar for områda.

### **Vedlegg:**

- Nabomerknad
- Situasjonsplan
- Søknad om dispensasjon

### **Andre relevante dokument i saka:**

- Tilsynsrapport av 04.09.2020.
- Søknadsskjema
- Ansvarserklæring
- Gjennomføringsplan
- Plan-, snitt- og fasadeteikningar
- Kvittering for nabovarsling

---

## **SAKSFRAMSTILLING**

### **1. Samandrag**

Administrasjonen ved tenesteleiar Plan og forvaltning er delegert mynde til å handsame søknader om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2. Saka vert lagt fram for plan- og forvaltningsutvalet fordi vi vurderer at eit løyve vil setje presedens og dermed vere ei prinsipiell sak jamfør delegeringsreglementet punkt 3.8.

Hytte og anneks på [g/bnr. 19/184](#), Hodlekvevegen 267 er oppført med byggeløyve frå 2018 og ferdigstilt i 2019. Eigedomen er omfatta av Detaljreguleringsplan for Hodlekve – Rindabotn med verknad frå 09.06.2016.

Etter byggetilsyn hausten 2020 er det avdekkja fleire forhold som er i strid med byggeløyvet, der to av forholda også er i strid med reguleringsplanen sine føresegner. Dette gjeld § 3.2.5. som krev at støttemurarar skal oppførast i naturstein og § 3.4.1. som gjev høve til å føre opp ei sideeining som uthus/anneks/garasje eller carport.

Fleire støttemurar på eigedomen er ført opp i betong og annekset blir nytta som ei eiga sjølvstendig brukseining. Det er no fremja søknad om dispensasjon for at annekset kan nyttast som ei sjølvstendig brukseining. Det er ikkje fremja søknad om dispensasjon for støttemurar som er oppført i betong, men søkt om endring der betongmurane blir dekkja med forblendingsstein tilsvarande som er nytta på fasadane til hytta. Denne endringa saman med dei andre avvika er fremja som ein endringssøknad saman med søknad om bruksendring for annekset og vert handtert administrativt etter gjeldande delegert mynde når avgjerd om dispensasjon ligg føre.

Når avgjerd i byggesaka ligg føre, vil saka bli følgt opp i høve lovbrøtsgebyr overfor dei ansvarlege.

Det ligg føre merknad frå gjenbuar på g/bnr. 19/139 som viser til at argumenta for dispensasjon er irrelevante. Det vert også vist til at det er etablert ein tilkomstveg på nordsida av eigedomen som er i strid med reguleringsplan og ikkje omtalt i dispensasjonssøknaden. Vidare blir det opplyst at møne er vesentleg høgare enn hytta medan teikningane viser at mønet på annekset er like høgt som hytta. Gjenbuar er ueinig i at betongmur forblenda med stein etter deira syn ikkje har same kvalitet og utsjånad som støttemur av naturstein som er kravet i reguleringsføresegna.

## **2. Bakgrunn for saka**

Byggetilsynet avdekkja hausten 2020 (arkivsak 18/2600) fleire avvik både frå byggeløyve og frå føresegnene i reguleringsplan. Etter at tilsynsrapporten låg føre er eigar varsla om pålegg om retting og som følgje av dette er det no fremja søknad om godkjenning av dei avvika som eigar ynskjer å oppretthalde. Andre avvik vert retta. Tilkomstveg på nordsida blir fjerna og tilbakeført til fellesareal. Det er også opplyst at avviket på mønet mellom hytta og annekset er på 20 cm.

Heimelsgrunnlaget for dispensasjon er gjeve i pbl § 19-2, som seier følgjande:

*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.*

Søknad om dispensasjon er vedlagt i sin heilskap og omfattar ingen vurdering opp mot omsyna bak regulering av annekset som ei sideeining til hovudhytta i høve sjølvstendig brukseining. Det er derimot vist til fleire fordelar med å gje løyve til bruksendring/dispensasjon for annekset, slik at annekset kan bli ei sjølvstendig brukseining og dermed ei separat hytte.

## **3. Vurderingar og konsekvensar**

Arealdel til kommuneplanen (føresegn 2-1 b) punkt 3) opnar for etablering av annekset til fritidsbustad:

*På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar imot, i tillegg til hovudbygget førast opp 1 annekset (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) med bruksareal (BYA) inntil 30 m<sup>2</sup>. Føresetnaden er at hovudbygget og annekset dannar ei eining.*

Reguleringsplanen byggjer på føresegnene til kommuneplanen, og opnar for at kvar eigedom kan byggast ut med ei hovudhytte på 120 m<sup>2</sup> BYA og eit annekset som ei sideeining til hytta på 30 m<sup>2</sup> BYA. Bygningstypen «annekset» er ikkje ein bygningstype som er omtalt i plan- og bygningslova eller forskrifter til lova eller rettleiarar til lov og forskrift.

I føringsinstruksjonen for Matrikkelen heiter det følgjande om annekset: *Annekset er et frittliggende bygg beregnet for overnatting og er ingen selvstendig boenhet for varig opphold.* Annekset blir registrert i Matrikkelen på lik line med garasje/uthus og omfattar ingen brukseining.

I spørsmål retta til *Direktoratet for byggkvalitet* om når eit annekset blir ei sjølvstendig eining er dei noko diffuse i sine svar, men konkluderer med at det er bruken som avgjer om eit annekset er ei sjølvstendig eining eller ikkje. Når reguleringsplanen viser til annekset som ei sideeining legg vi til grunn at denne skal nyttast saman med hovudhytta, slik det er slått fast i kommuneplanen, og ikkje som ei sjølvstendig brukseining som i realiteten er ei sjølvstendig hytte/fritidsbustad.

Kva er omsynet bak føresegna om anneks og kva er konsekvensane av at annekset blir nytta som ei sjølvstendig brukseining?

Etter vår vurdering er føremålet med eit anneks til ei hytte ekstra overnattingsplass i periodar av året, til dømes når storfamilien samlast nokre gonger i løpet av året. Utviklinga i skisenteret har skapt ein marknad for utleige av både hytte og anneks når ein sjølv ikkje nyttar eigedomen. Etterspurnaden har gjort at også føretak bygger og leiger ut hytter i Hodlekve. Utleige er i seg sjølv ikkje regulert av plan- og bygningslova, når det ikkje klart kjem fram av reguleringsplanane for området til dømes ved regulering til fritids- og turistføremål (næring).

Når annekset vert nytta som ei eiga brukseining anten av eigar, fordi hovudhytta blir leigd ut, eller ved utleige, medfører dette at bruken blir langt større enn det som var meint ved å tillate anneks som ein sidebygning til hovudhytta. Dette har konsekvensar for infrastrukturen i området med til dømes meir forbruk av vatn, reinsing av kloakk og avfallshandtering frå einingane. Etter vår vurdering vil eit anneks etablert og nytta som ei sjølvstendig brukseining sette føremålet med annekset som ein sidebygning, vesentleg til sides og det er ikkje heimelsgrunnlag for at det kan gjevast løyve til dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Dersom det likevel vil bli vurdert som om føremålet ikkje blir sett vesentleg til sides, må fordelane ved å gje dispensasjon være klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det er først og fremst allmenne interesser som veg tyngst i ei slik vurdering, der presedens i stor grad vil vere utslagsgjevande for ikkje å gje dispensasjon. Samtidig med denne søknaden ligg det også føre tilsvarende søknad om dispensasjon for anneks på g/bnr. 19/209 og vi reknar med at det er mange i Hodlekve som anten allereie driv utleige eller ynskjer å bygge og leige ut anneks. Ein dispensasjon i denne søknaden vil openbart medføre presedens for anneks i dette hytteområdet og det blir difor ikkje tilrådd dispensasjon. Endringar i planar som omfattar heile område skal ikkje handterast som dispensasjon, men medføre endring av plan om dette er ei ynskja endring frå kommunen som planmyndigheit.

Dersom plan- og forvaltningsutvalet bestiller ei slik endring av planane i Hodlekve vil dei som ynskjer ei slik bruksendring få høve til dette. Det vil medføre at annekset som får bruksendring blir registrert om til fritidsbustad i Matrikkelen og får tilknytingsavgifter, med årsavgifter for vatn og avløp, samt renovasjon. Slik får kommunen inntekter som kan finansiere oppgradering av teknisk infrastruktur, og det vert sikra auka overnattingskapasitet til utleige, som er eit føremon for vidare utvikling av reiselivsproduktet i skisenteret.

#### **4. Konklusjon**

Søknad om dispensasjon frå 3.4.1. slik at anneks kan nyttast som sjølvstendig brukseining, dvs. ei separat hytte blir avslått då det ikkje er heimel etter pbl § 19-2 til dispensasjon.

Leikanger, 2. februar 2021

Arne Abrahamsen  
kommunalsjef plan og samfunn