

RIVNING AV STABBUR PÅ PRESTEGÅRDSTUNET

UNDERSØKELSE – EIDSVOLL KOMMUNE

NOVEMBER 2021

1 Bakgrunn

Kontrollutvalget i Eidsvoll kommune bestilte i møte av 06.09.2021 (sak 30/21) en undersøkelse om sakshåndteringen og politiske vedtak når det gjelder rivning av stabburet på Prestegårdstunet.

1.1 Formål og problemstillinger

Formålet med denne undersøkelsen er å vurdere om sakshåndteringen er gjort i henhold til aktuelle lovbestemmelser og delegeringsmyndigheter.

I undersøkelsen ser vi nærmere på disse spørsmålene:

1. Er sakshåndteringen av rivningen av stabburet gjort i henhold til lov?
2. Er beslutningen fattet av rett myndighet?

1.2 Begrepsavklaringer

Reguleringsplaner

Det finnes to typer reguleringsplaner: overordnet reguleringsplan og detaljregulering. Overordnet reguleringsplan lages av kommunen og styrer utviklingen i et større område. Detaljregulering er planer som tar for seg avgrensede områder, eller enkelte tomter, og gir mer spesifikke føringer for hva som kan bygges. Detaljregulering kan lages av kommunen eller private utbyggere og initiativtakere, men må som hovedregel forholde seg til overordnede planer vedtatt av kommunen.

Delegering og saker av prinsipiell betydning

Utgangspunktet er at kommunestyret er øverste organ og treffer beslutninger i en kommune (kommuneloven § 5-2, første ledd). Det vil imidlertid være urealistisk og uhensiktsmessig dersom alle avgjørelser i en kommune skulle tas av kommunestyret. Derfor åpner kommuneloven for å delegerer beslutningsmyndighet til andre organer, til kommunedirektøren og dels til ordfører (§ 5-2, tredje ledd).

Delegering i kommunalforvaltningen innebærer som regel å tildele den myndighet man selv har til et organ man har organisasjons- og instruksjonsmyndighet over. Det delegerende organ kan gi instruksjoner om hvordan myndigheten skal utøves, og man kan når som helst trekke myndigheten tilbake. At man har delegert sin myndighet betyr ikke at man gir fra seg myndigheten, men det må vises varsomhet med å overprøve den man delegerer til i ustrakt grad.

Et eksempel på bruk av begrepet delegering finner vi i kommuneloven § 13-1, sjette ledd om kommunedirektørens oppgaver og myndighet. Her heter det: «Et folkevalgt organ kan gi kommunedirektøren myndighet til å treffe vedtak i saker som ikke har prinsipiell betydning, hvis ikke kommunestyret eller fylkestinget selv har bestemt noe annet». Dette betyr at «saker av prinsipiell betydning» er et viktig begrep, som må fylles med innhold når kommunen utarbeider sitt delegeringsreglement, og at det er et begrep som kommunens administrasjon og folkevalgte må forholde seg til i alle saker og sektorer.

Når det gjelder regulerings saker spesielt har lovgiver spesifikt gått inn og lovregulert at noen saker skal løftes opp på folkevalgt nivå når de er av en særlig art. Når uttrykket «kommunestyret selv» er brukt innebærer det at det er lagt inn en delegasjonssperre. Hvis noen av disse oppgavene skal kunne delegeres videre, krever det en særskilt hjemmel. Særlovgivningen utfyller for øvrig kommunelovens generelle regler om adgang til delegering.

Tiltakshaver

Med tiltakshaver menes etter plan- og bygningsloven § 23-2 den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av. Det kan derfor være snakk om den som tar initiativ til et forslag om å endre gjeldende vedtatt reguleringsplan. Tiltakshaver kan være private aktører, foretak eller kommunen selv. For eksempel kan kommunens eiendomsseksjon ta initiativ til å søke om endring i reguleringsplanen.

2 Krav i lov og forskrift

2.1 Reguleringsplan

En reguleringsplan er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 12-1 et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Reguleringsplanen er politisk vedtatt, og gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom (Oslo kommune 2020). Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan, initiert av private eller av kommunen selv, jf. § 12-3 første ledd.

Utgangspunktet er at det er et kommunalt ansvar å sørge for å utarbeide overordnede reguleringsplaner der dette er bestemt i kommuneplanens arealdel, jf. pbl § 11-9 nr. 1, og der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av tiltak.

Dersom man vil utfylle, endre eller oppheve reguleringsplanen gjelder samme bestemmelser som for utbedring av ny plan, jf. § 12-14 første ledd. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Kommunestyret kan også delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slike vedtak skal direkte berørte parter gis anledning til å uttale seg, jf. § 12-14 siste ledd.

Reguleringsplanene er gyldige til de blir erstattet av en ny plan eller blir opphevet. Mindre endringer som er i samsvar med hovedtrekkene i reguleringsplanen, behandles etter § 12-4 om rettsvirkninger av reguleringsplan.

2.2 Dispensasjon

Reguleringsplanen er juridisk bindende. Dersom det er ønske om å bygge noe annet enn det reguleringsplanene legger opp til, må man søke om dispensasjon eller om endring av plan, jf. Plan- og bygningsloven § 19-4. Dispensasjon innebærer at tiltaket, til tross for at det er i strid med plan- og bygningsloven, likevel er lovlig så langt dispensasjonen rekker. Adgangen til dispensasjon gjelder

enkeltsaker. Ønsker kommunen å foreta generelle endringer av reguleringsplanene, må dette skje gjennom planvedtak etter særskilte saksbehandlingsregler.

En dispensasjon krever søknad, og det er kommunen (kommunestyret) som har myndighet til å innvilge slik dispensasjon, jf. § 19-4 første ledd. Kommunestyret bestemmer selv hvem som skal behandle dispensasjonssaker, og dermed om det skal opprettes faste utvalg for plansaker. Kommunestyret bestemmer også om det vil overføre myndigheten i dispensasjonssakene til administrasjon eller annet kommunalt organ (Pedersen og Sandvik 2010, s.194).

Tiltakshaver må søke særskilt, enten som en del av søknaden om byggetillatelse, eller ved særskilt søknad etter §19-1. Søknaden skal være begrunnet (Plan- og bygningsrett, Pedersen, Sandvik).

Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. § 19-2. Selv om vilkårene etter første punktum er oppfylt, kan det bare innvilges dispensasjon dersom fordelene ved å gi dispensasjon i tillegg er klart større enn ulemper. Ved vurderingen vil det være relevant å vektlegge fordeler og ulemper for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter. Vektingen av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering (Prop. L 169 (2020-2021)).

Før vedtaket treffes, skal naboer varsles som nevnt i § 21-3. Varsel er imidlertid ikke nødvendig når søknad om dispensasjon åpenbart ikke berører naboens interesser.

3 Rutiner og praksis i Eidsvoll kommune

3.1 Reguleringsplan for området omkring Eidsvoll kirke

Overordnet reguleringsplan for området som omfatter stabburet på Prestegårdstunet, «Reguleringsplan for området omkring Eidsvoll kirke» ble vedtatt 10.05.1999. Denne eiendommen ble avsatt til offentlig bebyggelse og som spesialområde til bevaring. Eiendommen ble tatt med i kommunens kulturminneplan (Eidsvoll kommune 2021 B).

Reguleringsbestemmelse § 6 omfatter spesialområdene, se bildet nedenfor. Hovedregelen i bestemmelsen er at «Områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares». Videre står det for offentlige bygninger at «Prestegårdstunet på gnr 63 bnr 1 skal bevares som eksempel på denne typen embedsgård. Presteboligen skal fremdeles være bolig. Bebyggelsen for øvrig skal restaureres og settes i stand til bruk etter kommunens nærmere bestemmelse. Bruken må ikke stå i strid med verneformålet.» (Eidsvoll kommune 1999).

6 Spesialområder

Områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares

Generelt

Aktelse for det bestående bygningsmiljøet og de historiske omgivelsene skal være overordnet andre hensyn. Eventuelle nybygg skal tilpasses omgivelsene i målestokk og materialbruk, planlegging av nye, og endringer i bestående bygg skal skje pietetsfullt og med den fagkyndige bistand som kommunen finner nødvendig. For øvrig gjelder bestemmelsene i §3.

Byggeområde for offentlige bygninger

Kirketomten er bebygget og nybygg annet enn gjenoppbygging etter brann, tillates ikke. Dette gjelder gnr 63 bnr 1 og 21, gnr 63 bnr 1,44 og 46, gnr 63 bnr 164.

Prestegårdstunet på gnr 63 bnr 1 skal bevares som eksempel på denne typen embedsgård. Presteboligen skal fremdeles være bolig. Bebyggelsen for øvrig skal restaureres og settes i stand til bruk etter kommunens nærmere bestemmelse. Bruken må ikke stå i strid med verneformålet.

Området nordvest for Eidsvollbakken, gnr 62 bnr 1, skal brukes til kommunalt kultursenter. De bygningene og bygningsdelene som står igjen etter Eidsvoll bad skal, i den grad det er mulig, føres tilbake til sitt opprinnelige utseende og settes i stand for formål som skal fremgå av bebyggelsesplan. Kommunen, ved Det faste utvalg for plansaker, avgjør hvilket omfang denne restaureringen skal ha.

Bebyggelsesplanen for området skal, foruten å angi restaurering og gjenreisning av badebygninger, vise omfang og plassering av nybygg med angitt bruk og retningslinjer for utforming, såvel som tilknytning til Eidsvollbakken og parkeringsløsning.

Byggeområde for allmenntilgjengelige bygninger

Kirkestua, 63/150 og Breidablikk, 62/2,5 skal fortsatt brukes som nå.

Kilde: Eidsvoll kommune 1999

Av dette forstås at rivning av bevaringsverdige bygninger innenfor spesialområdet ikke er i samsvar med reguleringsformålet og reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelsen presiserer at Prestegårdstunet skal bevares, at Presteboligen skal være bolig og at det utover dette er opp til kommunen å sette i stand bebyggelsen forøvrig, så lenge bruken ikke står i strid med verneformålet. Prestegården er slik revisjonen oppfatter bestemmelsen åpenbart definert som en bygning av «historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi». Når det gjelder øvrig bebyggelse ser det imidlertid ut til at bestemmelsen åpner for at kommunen kan utøve et visst skjønn knyttet til hva slags bygninger som er bevaringsverdige, så lenge Prestegårdstunet «bevares som eksempel på denne typen embedsgård».

Kommunestyret i Eidsvoll kommune har gjennom delegeringsreglementet gitt kommunedirektøren myndighet på nærmere angitte områder. Kommunedirektøren kan delegere sin myndighet til andre i sin stab, samt til virksomhetsledere og avdelingsledere. Kommunedirektøren har myndighet til å endre delegeringsreglementet for administrasjonen.

Innenfor kommunestyrets myndighetsområde gis kommunedirektøren myndighet til å avgjøre alle enkeltsaker som ansees som kurante og saker som ellers ikke er av prinsipiell betydning, når ikke annet framgår av lov, forskrift, regler eller reglement vedtatt av kommunestyret (Eidsvoll kommune 2021 A). Bildet nedenfor er fra Eidsvolls kommune delegasjonsreglement og forklarer dispensasjonsmyndigheten i kommunen.

§ 19-4 Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

Dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og hensyn i nærmere angitte deler av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.

Kommunestyret → Kommunedirektør → Virksomhetsleder Kommunal forvaltning → Avdelingsleder Bygg

Fullmakt etter denne loven er delegert til kommunedirektøren, med de unntak som følger av lov og overordnet delegeringsreglement.

Kilde: Eidsvoll kommune 2021 C

I Eidsvoll kommune har avdelingsleder byggesak fått videredelegert myndighet til å fatte vedtak om dispensasjon (Eidsvoll kommune 2021 C).

3.2 Saksbehandling av dispensasjonssaker i Eidsvoll kommune

Det følger av delegeringsreglementet til Eidsvoll kommune at alle med videredelegert myndighet har plikt til å vurdere hvorvidt en sak er av prinsipiell eller ikke-prinsipiell karakter. Det grunnleggende i denne vurderingen er om saken kan behandles faglig og/eller regelbundet (ikke-prinsipiell), motsetningsvis om saken også berører politiske prioriteringer (prinsipiell). Det kan være av betydning hvorvidt det foreligger politiske vedtak, instruksjer eller tidligere praksis som har avklart de viktigste skjønsmessige sidene av den aktuelle avgjørelsen. Dersom det er tvil om sakens karakter, skal spørsmålet over drøftes med overordnet leder. Dersom det fortsatt er tvil om sakens karakter skal kommunedirektøren avklare dette, eventuelt i samråd med ordføreren (Eidsvoll kommune, 2021 C).

Revisjonen har bedt administrasjonen gjøre rede for kommunens rutiner og praksis rundt håndtering og saksbehandling av byggesøknader. Dette gjelder både saker med og uten dispensasjon. Det oppgis at det først og fremst går inn for å skaffe seg en forståelse av hva det søkes om, for å deretter se dette opp mot gjeldende arealplaner for eiendommen. Dette betyr at man må se om tiltaket er i samsvar med planene, eller om det må søkes om dispensasjoner i saken. I administrasjonens svar til revisjonen oppgis det at Eidsvoll kommune bruker tekstmalen for vedtak ved behandling av byggesaker¹.

¹ Revisjonen har fått tilsendt vedtaksmaler som kommunen benytter i saksbehandling av:

Kommunen beskriver saksbehandlingen slik:

- Leder fordeler saken
- Saksbehandler skaffer seg oversikt
- Lav terskel for å spørre kollegaer og leder om råd og innspill
- Ulike møtearenaer hvor saker kan tas opp og diskuteres
- Alle vedtak sendes til leder for godkjenning

Avdelingsleder byggesak oppgir at i de fleste tilfellene har tiltakshaver selv funnet ut om det er behov for å søke dispensasjon. I saken som gjaldt rivningen av stabburet på Prestegården var det bygningsmyndigheten som påpekte at det måtte søkes dispensasjon.

Skille dispensasjonssaker fra andre saker

Kommunen oppgir i sitt tilsvaret til revisjonen, ved oversendelse av etterspurt dokumentasjon, at dersom tiltaket det søkes om ikke er i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter og gjeldende arealplaner, krever dette en søknad om dispensasjon. Derfor er det sjeldent utfordrende å avgjøre om noe er en dispensasjonssak eller ikke. For å avklare tolkninger av bestemmelsene og få en helhetlig vurdering av dispensasjoner har virksomheten faste møter (bestemmelsesforum) hvor det er deltakere fra alle avdelingene (plan, geodata og byggesak) (Eidsvoll kommune 2021 A).

Byggesaksavdelingen har møter for dispensasjoner i dispensasjonsforum hvor terskelen er lav for å ta opp saker. Dette er noe annet enn bestemmelsesforumet og dreier seg isolert om dispensasjonssaker. Avdelingsleder forteller i intervju med revisjonen at det imidlertid ikke finnes praksis på at man dokumenterer at man har diskutert en konkret sak. Dispensasjonsforumet består av alle ansatte i byggesaksavdelingen, og de velger selv hvilke saker som blir løftet opp i forumet. Avdelingen har også avdelingsmøter hvor lovforståelse og tolkning av arealplaner er sentrale tema.

Avdelingsleder byggesak oppgir i intervju at dersom det ikke er behov for dispensasjon, vil det sjelden være grunnlag for å avslå en byggesøknad. Det ligger rettskrav i plan- og bygningsloven på å få tillatelse dersom tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtatte arealplaner. Det er derfor ofte to sider av samme sak. En dispensasjon kan være en sak av prinsipiell betydning, mens en byggesak som ikke krever dispensasjon sjelden vil være av prinsipiell betydning i forvaltning av plan- og bygningsloven.

Behandling av prinsipielle og ikke prinsipielle dispensasjonssaker

Avdelingsleder peker i intervju på at praksisen i Eidsvoll er at de aller fleste dispensasjonssaker behandles administrativt. Kommunen behandler dispensasjonssaker ofte, det fortelles at de behandler omkring 300 dispensasjonssaker i løpet av et år. Det er heller ikke uvanlig at kommunen via eiendomsavdelingen er tiltakshaver og søker til byggesak om dispensasjon.

-
- Dispensasjonssaker (tillatelse og avslag) i henhold til pbl §§ 19-2 og 19-4
 - Rammetillatelse i henhold til pbl § 21-4
 - Mangelbrev i henhold til pbl § 23-4

Avdelingsleder peker i intervju med revisjonen på at det er en stor andel av landbruks- natur- og friluftsområder (LNF-områder) i Eidsvoll, noe som kan være en av forklaringene på at det er relativt ofte søkes om dispensasjon til kommunen. Avdelingsleder oppgir at terskelen for å vurdere en dispensasjon som en sak av prinsipiell betydning legges til større og mer omfattende tiltak, som f.eks. bruksendringer av formålsbygg, eller andre eksempler som nevnt på neste side.

Avdelingsleder byggesak og virksomhetsleder kommunal forvaltning peker på at politikerne i Eidsvoll ikke har gitt noen særskilte føringer på hvilke saker som skal vurderes som saker av prinsipiell betydning og løftes opp til politisk nivå. De henviser videre til at kommunedirektøren har formidlet til sine ledere at det i stor grad handler om å ha et skjønn rundt hva slags beslutninger politikerne vil få løftet opp til behandling, og viser for øvrig til delegeringsreglementet som sier noe om hva som er en prinsipiell sak.

Tidligere behandlede dispensasjonssaker i kommunen

Avdelingsleder byggesak og virksomhetsleder kommunal forvaltning peker i intervju på noen tidligere behandlede dispensasjonssaker i administrasjonen hvor kommunen var tiltakshaver:

- Vedtak av 05.10.2020 *Rammetillatelse tilbygg Eidsvoll verk skole og dispensasjon fra byggegrense og formål*. Det er også i dette vedtaket understreket vilkårene for å søke dispensasjon og at det «ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan». Kommunen har i denne saken vurdert blant annet byggegrensens lengde til vei, reguleringsplanens hovedformål og HMS hensyn. Her ble dispensasjon gitt etter en konkret vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2. Vedtaket er signert av avdelingsleder bygg.
- Vedtak av 19.11.2019 *Tillatelse til etablering av høydebasseng med pumpehus*. Dispensasjon fra kommuneplanen § 14. Til dispensasjonssaken er det innhentet uttalelse fra fylkesmannen i Oslo og Akershus. Det er i vurderingen lagt til grunn ansvarlig søkeres begrunnelse, samfunnsverdi- og nytte og ansvarsgrunner. Det er også vurdert negative momenter. Dispensasjon ble gitt i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2. Vedtaket er signert av avdelingsleder bygg.
- Vedtak av 30.11.2016 *Rammetillatelse for utbygging av Vilberg ungdomsskole*. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse ble gitt i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2. Kommunen har i sin vurdering i denne saken lagt til grunn merknader fra naboer i tillegg til positiv uttalelse fra kommunal drift. Vedtaket er signert av avdelingsleder bygg.
- Vedtak av 24.01.2018 *Rammetillatelse til rehabilitering/ombygging (hybler omgjøres til leiligheter)*. Tiltaket var i strid med § 2 i kommuneplanen (plankrav). Kommunen har i sin vurdering lagt til grunn at endringen ville gi minimale konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjon ble gitt i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

I den senere tiden, altså omtrent siste halvår, har det vært to dispensasjonssaker oppe til politisk behandling; en som handlet om dispensasjon fra LNF-formål og plankrav for oppføring av enebolig, og en søknad om dispensasjon fra plankrav, LNF-formål, avstand til vassdrag og avstand til eiendomsgrense for oppføring av vannbehandlingsanlegg på 1000 m² (Eidsvoll kommune 2021 D).

4 Sakshåndteringen av rivning av stabburet

Figuren nedenfor beskriver hendelsesforløpet i saksbehandlingen av dispensasjonssaken.

Hendelsesforløp: saksbehandling av dispensasjonssak	
14.10.2020	Rammetillatelse gis fra Eidsvoll kommune
01.12.2020	<p>Byggmester Bror Arne Jensen har av Eidsvoll kommune fått i oppdrag å tilstandsvurdere stabburet. Det konkluderes med at bygningen er i for dårlig forfatning til å flyttes hel. Byggmester kommer frem til at bygningen betraktes som kondemner etter en samlet vurdering.</p> <p>I samme tilstandsvurdering foretok byggmester en scanning av tomten ifm utarbeidelse av tilbudsgrunnlag for nytt servicebygg, som også omfattet stabburet. Resultatet av dette arbeidet, utført av Geoplan, er en såkalt punktsky som man kan benytte til å modellere landskap og bygninger digitalt. Ved hjelp av dette er det mulig å lage en eksakt kopi av stabburet som grunnlag for en eventuell gjenoppbygging hvis det skulle bli aktuelt (Eidsvoll kommune 2021 E). Tilstandsvurderingen inneholder bilder av stabburet.</p>
02.12.2020	Eidsvoll kommune v/avdelingsleder byggesak fatter vedtak om igangsettingstillatelse
15.02.2021	Forhåndsuttalelse fra Viken fylkeskommune. Fylkeskommunen mener at det er uheldig om bygget rives, da et sentralt element i gårdstunet vil mangle. Fylkeskommunen vurderer at bygget kan være oppført omkring 1930-tallet, og at det derfor ikke er gammelt, men uheldig om det rives. Dersom det arbeides videre med plan for rivning, bør mulighet for gjenoppbygging sikres.
22.03.2021	<p>Sivilarkitekt/Pir II Oslo AS sender inn søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for rivning av eksisterende bygning til Eidsvoll kommune. Det pekes på fordeler og ulemper, men at den eneste ulempen med å rive, er at gårdstunet ikke lenger vil ha et stabbur. For øvrig pekes det på at rivningen bare har fordelaktige sider.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen slipper uforholdsmessige store kostnader knyttet til flytting og restaurering • BOA slipper fremtidig sikkerhetsrisiko knyttet til bygning i stadig dårlig teknisk forfatning. • Det blir med tilgjengelig uteareal på en attraktiv del av eiendommen. <p>Dispensasjonen er ikke varslet, da naboers interesser ikke berøres.</p>
07.04.2021	<p>Eidsvoll kommune v/avdelingsleder byggesak fatter vedtak om dispensasjon. I vurderingen legger kommunen til grunn momentene presentert i dispensasjonssøknaden av 22.03.2021, med følgende vurdering: «Ut fra en totalvurdering, dog med noe tvil, finner kommunen at det med bakgrunn i søkers argumentasjon, er klart større fordeler enn ulemper i forbindelse med omsøkte endringer».</p> <p>Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §6 i gjeldende reguleringsplan i forbindelse med at stabburet fjernes, ble gitt i medhold av pbl §§19-2 og 19.4.</p>

	Naboer ble ikke varslet da deres interesser i liten grad ble berørt, jf. Pbl § 23-1 annet ledd.
29.04.2021	Nordby Maskin lager et kostnadsoverslag på masseutskifting i forbindelse med eventuell flytting av stabburet
18.05.2021	Møteprotokoll hovedutvalg for næring, plan og miljø i Eidsvoll kommune. «Tillatelse til rivning av stabbur. Dispensasjon.» Orienteringssak i hovedutvalget.

I intervju forteller avdelingsleder at saken om stabburet ble sett på som en ordinær sak i avdelingen og at spørsmålet om den var prinsipiell derfor ikke ble problematisert.

Avdelingsleder påpeker at man muligens kunne gjort en grundigere vurdering om den var prinsipiell. Administrasjonen ville sannsynligvis likevel landet på samme beslutning og saksbehandlingen blitt den samme. Hun legger til at byggesak har tolket reguleringsplanen dithen at det først og fremst ikke er selve stabburet som var verneverdig, men miljøet rundt. Dette førte til vurderingen om at dispensasjonssøknaden kunne innvilges.

Avdelingsleder presiserer at hun oppfatter at saken ble behandlet i henhold til gjeldende praksis i Eidsvoll kommune med tanke på hva som er saker av prinsipiell betydning og ikke, og hvordan slike saker skal behandles.

5 Revisjonens oppsummering og konklusjon

Formålet med denne undersøkelsen er å vurdere om sakshåndteringen av rivningen av stabburet i Eidsvoll er gjort i henhold til aktuelle lovbestemmelser og delegeringsmyndigheter. Undersøkelsen viser at saken ble behandlet som en ordinær dispensasjonssak mellom kommunen som tiltakshaver og kommunen som bevilgningsmyndighet i henhold til plan- og bygningsloven §19-4. Saken ble behandlet administrativt uten politisk involvering.

Det er etter revisjonens oppfatning noe uklart om selve stabburet som bygning er en bevaringsverdig bygning i henhold til reguleringsplan. I reguleringsplanen fra 1999 står det imidlertid at «[b]ebyggelsen for øvrig skal restaureres og settes i stand til bruk etter kommunens nærmere bestemmelse». Dermed oppfatter revisjonen at det er enighet rundt at det å rive stabburet, som er en del av bebyggelsen for øvrig på prestegårdstunet, ikke er i henhold til reguleringsplan, og at dette også er bakgrunnen for at tiltakshaver av byggesaksavdelingen ble bedt om å søke dispensasjon. Så langt revisjonen kan vurdere denne saken ble det gjort en grundig vurdering fra byggesaksavdelingens side, der fordeler og ulemper ved å rive bygget ble vurdert. Fylkesmannens anbefaling var at kommunen burde forsøke å flytte stabburet, men at om kommunen likevel valgte å rive bygget «bør muligheten for gjenoppbygging sikres ved at stabburet dokumenteres med oppmåling og fotografering». Dette er ifølge eiendomsavdelingen i kommunen ivaretatt før rivning.

Kommunen benytter seg av vedtaksmaler i dispensasjonssaker hvor lovkravene kommer tydelig frem. I tillegg kommer det frem i vedtaksmalene hvordan vurderingen skal gjøres og at både fordeler og ulemper for en dispensasjon skal vurderes. Slik revisjonen oppfatter det er stabbursaken er behandlet

i tråd med regler og rutiner for behandling av vanlige dispensasjonssaker, samt i tråd med kommunens delegeringsreglement. Undersøkelsen viser at i de tilfellene administrasjonen har løftet dispensasjonssaker til politisk behandling har det dreid seg om langt mer omfattende tiltak enn rivning av en mindre bygning.

Loven stiller krav til innhold og prosess knyttet til dispensasjonssaker. Undersøkelsen viser at kommunen har på plass rutiner og fast praksis når det gjelder saksbehandling av dispensasjoner, og at kommunen behandler svært mange dispensasjonssaker i året. Slik revisjonen oppfatter det er det ikke gitt noen konkrete føringer fra politikerne knyttet til hvordan administrasjonen skal vurdere hva som er saker av prinsipiell betydning som skal løftes til politisk behandling. Som revisjonen har pekt på innledningsvis i denne rapporten er saker av prinsipiell betydning et viktig begrep å fylle med innhold. I Eidsvoll kommune innebærer dette at byggesaksavdelingen frem til de folkevalgte eventuelt gir andre føringer, må støtte seg på etablert praksis i kommunen når de skal gjøre vurderinger av hva slags saker som er saker av prinsipiell betydning og ikke.

Jessheim, 25.11.2021

Miriam Sethne
oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor

Isha Sharma
forvaltningsrevisor

Dokumentet er elektronisk godkjent

Litteratur- og kildeliste

Lovverk

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

Prop. 169 L (2020-2021) til § 19-2 annet ledd

Kommunale retningslinjer og kvalitetssystem

Oslo kommune 2020. <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planforslag-og-planending/hva-er-en-reguleringsplan/#gref> [27.5.20].

Eidsvoll kommune 1999. Reguleringsplan for området omkring Eidsvoll kirke

Eidsvoll kommune 2021 A. Tilsvar dokumentinnhenting

Eidsvoll kommune 2021 B. Vedtak «Tillatelse til riving av stabbur. Dispensasjon»

Eidsvoll kommune 2021 C. Delegeringsreglement

Eidsvoll kommune 2021 D, e-post fra avdelingsleder byggsak

Litteratur

Odd Jarl Pedersen, Per Sandvik, Helge Skaraas, Stein Ness, Audvar Os, Plan- og bygningsrett, del 2, Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner. Universitetsforlaget 2010.