



Pretor Advokat AS  
v/Eirik Bøe Sletten  
Postboks 1734  
7416 TRONDHEIM

*Deres ref:*  
*Sakstype: Delegert byggesak*

*Vår ref: INGENG 2018/6610*  
*Eiendom: 332/41/0/0*

*Dato: 29.01.2018*  
*Saknr: 30/18*

---

## **Delvis godkjent - Søknad om dispensasjon for oppføring av uthus på fritidseiendom - 5037/332/41 Strandheim 39 - Ingunn Bjørgum og Steinar Thorsen**

Vi viser til søknad om dispensasjon, mottatt her den 13.11.2017. Supplering til dispensasjonssøknaden ble mottatt her den 18.01.2018.

### Sakshistorikk:

Kommunen mottok «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» den 22.09.2017. Tiltakshaver meldte inn at de hadde oppført et uthus på 49,9 m<sup>2</sup> –BYA, vist på et vedlagt situasjonskart. Etter en gjennomgang av saken vurderte kommunen at det byggemeldte uthuset ikke tilfredsstilte kravene til å være unntatt søknadsplikt, og sendte derfor en henvendelse til tiltakshaver den 29.09.2017. I denne henvendelsen ble tiltakshaver opplyst om at tiltaket var betinget av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, Strandheim, Ytterøya, planid. 2005005, og derfor var søknadspliktig.

Uthuset i seg selv er ikke søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-5, da det er under 50 m<sup>2</sup> –BYA, er oppført i henhold til gjeldende avstandsregler og ikke skal benyttes til beboelse. På grunn av arealbegrensningen i gjeldende reguleringsplan er uthuset imidlertid betinget av dispensasjon, slik kommunen varslet om i sin henvendelse til tiltakshaver den 29.09.2017. Det må sendes inn ny melding om tiltak unntatt søknadsplikt, når uthuset er i samsvar med forutsetningene i dette vedtaket.

Kommunen mottok dispensasjonssøknaden den 13.11.2017. Etter ønske fra tiltakshaver, gjennom advokat Eirik Bøe Sletten, varslet kommunen den 19.12.2017 om at det trolig ville bli gitt avslag på søknaden, da kommunen ikke kunne se at vilkårene for å innvilge dispensasjon ble oppfylt. På den annen side ble det imidlertid også opplyst om at kommunen kunne åpne for å gi dispensasjon opp til arealbegrensningene i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver fikk mulighet til å sende inn en revidert søknad, eller opprettholde tidligere søknad.

Den 18.01.2018 mottok kommunen et suppleringsbrev fra tiltakshavers advokat, hvor opprinnelig dispensasjonssøknad ble opprettholdt. Dersom kommunen ikke finner grunnlag for å innvilge dispensasjon i samsvar med den søknaden, ønsket tiltakshaver at kommunens vurdering fra 19.12.2017 blir lagt til grunn.

Tiltaket:

Det søkes om dispensasjon for oppføring av uthus på 50 (49,9) m<sup>2</sup> –BYA på fritidseiendom 332/41 på Ytterøya i Levanger kommune.

I henhold til NS 3940 skal bebygd areal benevnes med hele tall. Uthuset på 49,9 m<sup>2</sup> benevnes derfor som 50 m<sup>2</sup>, og hytta på 92,8 m<sup>2</sup> benevnes som 93 m<sup>2</sup>.

Tiltakshaver har en hytte på 93 (92,8) m<sup>2</sup> –BYA, som ble godkjent i 2006, ref. HMR 2006/2187, saksnr. 203/06. Dersom det gis dispensasjon for oppføring av uthus på 50 m<sup>2</sup> –BYA, får eiendommen et samlet bebygd areal på 143 (142,8) m<sup>2</sup> –BYA.

Nabovarsling:

Det foreligger ikke nabovarsling. Kommunen har vurdert at tiltaket ikke vil ha konsekvenser for naboene, og har derfor fritatt tiltakshaver fra nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3 andre ledd.

Grunnforhold:

Ingen merknader.

Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Strandheim, Ytterøy, med planid. 2005005 og er regulert til fritidsbebyggelse. Etter reguleringsplanen pkt. 3.2 er maksimalt tillatt bebygd areal på fritidseiendommer 80 m<sup>2</sup> –BYA, inkludert uthus/anneks. Oppføring av uthus medfører at arealbegrensningen overskrides med 50 m<sup>2</sup> –BYA, i tillegg til tidligere gitt dispensasjon for 13 m<sup>2</sup> -BYA. Det søkes om dispensasjon.

Søknad om dispensasjon:

Tiltakshaver har gitt følgende begrunnelse for dispensasjonssøknaden, datert 10.11.2017:

**«STRANDHEIM 39, 1719/332/41 – SØKNAD OM DISPENSASJON**

Pretor Advokat AS v/undertegnede bistår Ingunn Bjørgum og Steinar Thorsen. På vegne av Bjørgum/Thorsen fremmes det herved søknad om dispensasjon for oppført uthus. Det bes om at fremtidig korrespondanse i saken rettes hit.

**1. Innledning**

Våren 2016 kontaktet Bjørgum/Thorsen kommunen i anledning at de ønsket å oppføre et uthus på fritidseiendommen sin, gnr. 332 bnr. 41 i Levanger kommune. De fikk da muntlig beskjed fra saksbehandler i kommunen at dette var et tiltak som kun skulle meldes inn *etter* oppføring.

Den 29. september 2017 ble Bjørgum/Thorsen gjort oppmerksom på at uthuset er i strid med gjeldende reguleringsplan, planid. 2005005 pkt. 3.2, og at det således er betinget av dispensasjon.

På vegne av Bjørgum/Thorsen fremmes det herved søknad om dispensasjon for det oppførte uthuset, med begrunnelsen som følger nedenfor.

**2. Søknad om dispensasjon**

Etter pkt. 3.2 i reguleringsplan for eiendommen Strandheim gnr. 332 bnr. 10, planid 2005005, vedtatt i kommunestyret 4. januar 2006, tillates det oppført inntil 80 m<sup>2</sup> bebygget

**Postadresse:**

Postboks 130  
7601 LEVANGER  
Tlf. 74052500

**Saksbehandler:**

Ingunn Øyås Engen  
ingunn.engen@levanger.kommune.no  
Tlf. 47 47 55 36

**Organisasjon:**

Organisasjonsnr. 986844252  
E-post: postmottak@levanger.kommune.no  
Web: <http://www.innherred-samkommune.no>

areal (BYA). Siden eiendommen allerede er bebygd over 80 m<sup>2</sup> BYA kreves det dispensasjon fra bestemmelsen for å kunne oppføre uthuset på 49,9 m<sup>2</sup>.

Reguleringsplanen det søkes dispensasjon fra er av eldre dato, noe som bør tillegges vekt i saken. Kommuneplanens arealdel i Levanger, vedtatt 13. april 2011, tillater inntil 120 m<sup>2</sup> BYA for fritidsbebyggelse. Eiendommen vil med uthuset ha en utnyttelsesgrad som i liten grad overstiger kommuneplanens bestemmelser.

Fordelen ved uthuset er at Bjørgum/Thorsen får tilstrekkelig areal for nødvendig lagring av utstyr. Det generelle arealbehovet har utviklet seg siden reguleringsplanen ble vedtatt, noe som gjenspeiles i den senere vedtatte kommuneplanens arealdel. Det må videre tillegges vekt at kun to av fritidstomtene er bebygd siden reguleringsplanen ble vedtatt, slik at det er store tilgjengelige friområder i området.

Uthuset er plassering inntil skogkanten som går langs plangrensen, og vil ikke medføre ulemper for noen.

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er trolig ønsket om at eiendommen ikke skal bebygges ned, og at det sikres utsyn for bakenforliggende eiendommer. Den aktuelle eiendommen er på over 1 dekar, og ligger slik til at verken hytta eller uthuset forringer kvalitetene til nabotomtene. Hytta med takoverbygg og uthuset vil kun legge beslag på ca 13,5 % av tomta.

Bjørgum/Thorsen har blitt satt i en vanskelig situasjon, ved at rådgivingen som ble gitt fra kommunen side har vist seg å ikke være etterrettelig. Det bes om at kommunen også vektlegger dette ved sin behandling.

På hovedeiendommen gnr. 332 bnr. 10 er det helt nylig oppført en stor enebolig samt en stor garasje på ca 115 m<sup>2</sup>. Prinsippet om likebehandling tilsier også at dispensasjon skal innvilges. Det bes følgelig om at andre gitte dispensasjoner innenfor planområdet tillegges vekt ved kommunens vurdering.

På bakgrunn av det ovennevnte anses fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene. Dispensasjon vil heller ikke være en vesentlig tilsidesettelse av reguleringsbestemmelsene, eller lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 19-2.

Dersom det er relevant for innvilgelse av søknaden bes det om veiledning ved å peke på omstendigheter som kan få betydning for resultatet av saken, før dispensasjonssøknaden behandles, jf. fvl. § 11 (2) bokstav b.

Dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon før dispensasjonen behandles kan undertegnede kontaktes på [eirik@pretor.no](mailto:eirik@pretor.no) eller på telefon 934 27 131.

Med vennlig hilsen  
Pretor Advokat AS  
Eirik Bøe Sletten  
Advokat».

Den 18.01.2018 mottok kommunen supplering av dispensasjonssøknaden, hvor Bøe Sletten skrev følgende:

«**STRANDHEIM 39, 1719/332/41 – SUPPLERING AV DISPENSASJONSSØKNAD**  
Jeg viser til kommunens tilbakemelding etter foreløpig gjennomgang av saken, datert 19.12.2017.

Saken oppleves svært urettferdig for Bjørgum/Thorsen, som våren 2016 tok kontakt med saksbehandler i kommunen for å få veiledning om garasjen var søknadspliktig. På dette tidspunkt var pbl. § 20-5, om tiltak som er unntatt søknadsplikt, relativt ny, og det forelå lite veiledningsmateriale. Dette kan etter undertegnede vurdering ha hatt betydning for veiledningen som faktisk ble gitt.

Bjørgum/Thorsen tok kommunens tilbakemelding om at garasjer på inntil 50 m<sup>2</sup> var unntatt søknadsplikt, og kun skulle meldes inn til kommunen i *etterkant*, til etterretning. Det er på bakgrunn svært frustrerende at de nå står i fare for måtte rive/endre garasjen som ble satt opp i tråd med kommunens klare tilbakemelding.

Av kommunens vedtak 25.4.2006 fremgår det at praksis i kommunen på daværende tidspunkt var at areal under tak over utvendig terrasse ikke ble regnet med i utnyttelsesgraden. Med dette utgangspunktet er arealoverskridelsen i Bjørgum/Thorsen kun ca 10 m<sup>2</sup> over det som kommuneplanens arealdel åpner for.

Naboeiendommen, gnr. 332 bnr. 10, er regulert til landbruksformål. Den 27. februar 2017 ble det imidlertid gitt dispensasjon for oppføring av enebolig og garasje på tilsammen 335,6 BRA/267,6 m<sup>2</sup> BYA. Selv om området er regulert til landbruksformål, og kommuneplanens arealdel eksplisitt er unntatt rettsvirkning for området, har kommunen behandlet søknaden og begrunnet vedtaket ut fra kommuneplanens arealdel.

De tillatte bygningene er *svært* dominerende, og ligger midt i siktlinja mot sjøen for Bjørgum/Thorsen. Kommunens saksbehandling og vurdering for eneboligen og garasjen må tillegges vekt ved vurdering av søknaden til Bjørgum/Thorsen.

#### **Bilag 1:** Kopi av ortofoto som viser eiendommene, Norge i bilder, 2017

Det er svært krevende å utføre endringsarbeid på en allerede oppført garasje. Tatt i betraktning fritidseiendommens beliggenhet inntil skogkanten, tidligere praksis, kommunens muntlige veiledning, tillatt nabobebyggelse i strid med reguleringsplanen, den marginale overskridelsen lagt til grunn i kommunens tidligere praksis og reelle hensyn bes det om at Bjørgum/Thorsen innvilges dispensasjon som omsøkt.

Dersom kommunen skulle komme til at det kun kan innvilges dispensasjon i tråd med tillatt utnyttelsesgrad i kommuneplanens arealdel, bes det om at dette gjøres, jf. kommunens tilbakemelding av 19. desember 2017.

Med vennlig hilsen  
Pretor Advokat AS  
Eirik Bøe Sletten  
Advokat».

#### Andre myndigheter:

Søknaden ble sendt på høring til Nord- Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Sametinget og landbruksavdelingen i Innherred samkommune. Ingen av høringsinstansene hadde merknader til tiltaket.

#### Vurdering av dispensasjon:

I henhold til pbl. § 19-2, første ledd, kan kommunen gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at *«hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) (ikke) blir vesentlig tilsidesatt»* og at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er *«klart større enn*

ulempene», jf. pbl. § 19-2, annet ledd. Begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2, andre ledd, tilsier at terskelen for dispensasjon skal være høy, noe som bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242-243. Planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og dispensasjoner bør som hovedregel unngås.

Dagens ordlyd i pbl. § 19-2 ble vedtatt med sikte på en innstramming av dispensasjonsadgangen. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. På den annen side understrekes det imidlertid i forarbeidene at man ved anvendelsen av litt eldre planer må se hen til en hensiktsmessig samfunnsutvikling. Reelle hensyn tilsier også at man tolker disse planene med et visst skjønn, av hensyn til den samfunnsmessige utviklingen av gjeldende regelverk.

Loven definerer ikke selv hva som skal til for at en dispensasjon vesentlig tilsidesetter planbestemmelsene, men det betyr ikke at kommunen står helt fritt til å dispensere etter eget skjønn. Av forarbeidene til plan- og bygningsloven fremgår det at der skal foretas en reell og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I hver dispensasjonssak må den plan/bestemmelse som søkes fraveket, vurderes og veies konkret opp mot de argumenter som søker har anført i sin dispensasjonssøknad. Bare tilfeller der det foreligger en klar overvekt av grunner som taler for dispensasjon, er lovens krav oppfylt.

Det første spørsmålet blir om hensynet bak bestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt» som følge av dispensasjonen.

Tiltakshaver søker om dispensasjon for oppføring av uthus på sin fritidseiendom. Hytta ble i 2006 godkjent med et bebygd areal på 93 m<sup>2</sup> –BYA. Det ble da gitt dispensasjon for 13 m<sup>2</sup> –BYA takoverbygd terrasse. Når det nå søkes om dispensasjon for oppføring av uthus, skal kommunen ta hensyn til hva som tidligere er godkjent oppført på eiendommen. Dersom tiltakshaver får innvilget dispensasjon for et uthus på 50 m<sup>2</sup>, får eiendommen et samlet bebygd areal på 143 m<sup>2</sup> –BYA, altså 63 m<sup>2</sup> –BYA mer enn det som tillates i henhold til gjeldende reguleringsplan. Spørsmålet for kommunen er om en dispensasjon for 50 m<sup>2</sup> –BYA vil sette hensynet bak planbestemmelsen vesentlig til side.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en helhetlig fritidsbebyggelse. Dette hensynet har planmyndigheten ivaretatt gjennom bestemmelser om blant annet størrelse. Man må kunne forutsette at reguleringsplanen har tatt hensyn til hvor stor del som kan bebygges på hver eiendom, samt at det i arealplanleggingen er grundig vurdert hvor stort areal som skal avsettes/benytt til andre formål. Arealbegrensningen kommer som en følge av disse vurderingene. Reguleringsplanen er et resultat av en omfattende prosess med arealdisponering, som det skal mye til før bygningsmyndigheten overprøver. Videre er det slik at grad av utnytting, sammen med reguleringsformål er de viktigste premisene for utviklingen av et område. Dette medfører at det skal svært mye til før kommunen kan gi dispensasjon på dette punktet.

Det er viktig for kommunen å sikre at samtlige tiltakshavere behandles likt og innenfor de rammene som er gitt via planarbeid. For å kunne vurdere om en dispensasjon i dette tilfellet vil ha innvirkning på senere avgjørelser innenfor samme planområde, må man se på hensikten med å sette en øvre begrensning for bebyggelsens areal. Bestemmelsene i reguleringsplanen er gitt for å sikre at det ikke blir for tett bebyggelse, og for å sikre en helhetlig og forutsigbar utbygging av hytteområdene i kommunen. Dette kommer av at dispensasjoner kan få ulikt utfall for de forskjellige eiendommene, og vil bli lite forutsigbart for både hytteeiere og kommunen. Videre vil det kunne få uheldige ringvirkninger som ikke er forenlig med god arealpolitikk.

Ved eldre planer åpnes det for skjønnsvurderinger, da disse planene bygger på datidens byggeskikk og samfunnsutvikling. For nyere planer legges det vekt å holde fast ved planens informasjons- og beslutningsgrunnlag. Gjeldende reguleringsplan er fra 2005, og er en forholdsvis ny plan. Søknad om dispensasjon fra denne planen må som utgangspunkt behandles strengt. På den annen side er arealbegrensningen i gjeldende plan strengere enn det som følger av overordnet plan, kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplan har en arealbegrensning på 80 m<sup>2</sup> –BYA inkl. 20 m<sup>2</sup> –BYA uthus/anneks, mens det i kommuneplanens arealdel er satt arealbegrensning til 90 m<sup>2</sup> – BYA hytte og 30 m<sup>2</sup> –BYA uthus/anneks. Gjeldende reguleringsplan er en av syv reguleringsplaner på Ytterøya som regulerer fritidseiendommer. Øvrige fritidseiendommer omfattes av kommuneplanens arealdel.

Tiltakshaver har argumentert med at det er gitt tillatelse til oppføring av enebolig og garasje på naboeiendommen 332/10, og at denne tillatelsen bør tas med i vurderingen av tiltakshavers dispensasjonssøknad. Kommunen har i korrespondanse med Bøe Sletten vist til at eiendom 332/10 omfattes av et annet arealformål, og at den således faller inn under andre arealbestemmelser enn eiendommen til Bjørgum/Thorsen. En dispensasjon på eiendom 332/10 vil etter kommunens vurdering ikke kunne tillegges vekt ved Bjørgum/Thorsens dispensasjonssøknad fra bestemmelsene om fritidsbebyggelse. På den annen side har kommunen åpnet for at kommuneplanens arealdel også kan anvendes i Bjørgum/Thorsens sak, da denne planen har en videre arealbegrensning som er mer i tråd med dagens byggeskikk og samfunnsutvikling.

Etter en konkret vurdering av saken har kommunen funnet at hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplanen vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til et uthus på 50 m<sup>2</sup> –BYA. Kommunen kan ikke se at det foreligger særlige hensyn som tilsier at man i denne saken må åpne for et så stort avvik fra gjeldende plan.

Med et uthus på 50 m<sup>2</sup> –BYA vil et samlede arealet på eiendommen bli 143 m<sup>2</sup> –BYA, noe som er 23 m<sup>2</sup> mer enn arealbegrensningen i kommuneplanens arealdel. På bakgrunn av at reguleringsplanen er fra 2005 og at det i tidligere saker er åpnet for å anvende overordnet plan, finner kommunen likevel grunnlag for å gi dispensasjon for deler av arealet, slik at eiendommen kan bebygges med samme areal som tillates etter kommuneplanens arealdel. Kommunen mener at en dispensasjon for et uthus på 27 m<sup>2</sup> ikke vil sette hensynet bak planbestemmelsen vesentlig til side.

Det neste spørsmålet blir om fordelene ved dispensasjonen er større enn ulempene.

Tiltakshaver har anført at fordelene ved å gi dispensasjon er at de får bedre plass til lagring av utstyr, da arealbehovet har endret seg siden reguleringsplanen ble vedtatt. Etter kommunens vurdering vil det være en klar fordel at det innvilges dispensasjon, da tiltakshaver kan få en større utnyttelse av eiendommen sin, som er i tråd med dagens arealbehov og samfunnsutvikling.

Ulempene ved å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at en slik tillatelse kan danne et mønster for kommunens behandling av lignende saker i samme område i fremtiden. Pr. i dag er det kun to fritidseiendommer som omfattes av denne reguleringsplanen som er bebygd. En dispensasjon i denne saken vil således kunne ha innvirkning på kommunens behandling byggesøknader på de resterende fritidseiendommene. På den annen side ble det allerede i 2006 gitt dispensasjon fra reguleringsplanen, da Bjørgum/Thorsen oppførte hytta. Det må også tillegges vekt at det på naboeiendommen ble sett til kommuneplanens arealdel, selv om denne eiendommen er regulert til et annet formål enn fritidsbebyggelse og således kommer inn under andre størrelsesbegrensninger enn Bjørgum/Thorsen.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at det kan gis dispensasjon for oppføring av uthus, begrenset til maksimalt 27 m<sup>2</sup>. Kommunen legger til grunn at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene ved en dispensasjon opp til arealbegrensningen i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver innvilges med dette dispensasjon for oppføring av uthus på 27 m<sup>2</sup> –BYA, altså en samlet utnyttelse av eiendommen på 120 m<sup>2</sup> –BYA. Dette er også i samsvar med kommuneplanens arealdel.

#### **VEDTAK:**

Med hjemmel i pbl. §19-2 blir søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av uthus, ***delvis godkjent***. Begrunnelse og vurdering er gitt ovenfor.

#### **Merknader/orientering:**

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Bygget vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Ingunn Øyås Engen

*Jurist*

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:

Ingunn Bjørgum	Anders Søyseths Veg 15	7056	RANHEIM
PRETOR ADVOKAT AS	Postboks 1734	7416	TRONDHEIM
Steinar Thorsen	Anders Søyseths Veg 15	7056	RANHEIM