



Flå kommune

ART ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Att.Eva Gjørtz Birkevold
Daaevegen 19
6018 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert til	Delegert saksnr.
Gbnr.18/440	2026/111-6	29.06.2026	Delegert kommunestyret	203/2026

Søknad om dispensasjon for plassering av bygg utenfor regulert bygggrense- Reinfaret 69 - gbnr: 18/440

Sakens bakgrunn

Tiltakshaver Jon Osberg ved ansvarlig søker Art arkitekter og ingeniører AS har søkt om tillatelse til tiltaket tilbygg på eksisterende fritidsbolig. Tilbygget skal huse nytt inngangsparti og utvendig sportsbod.

Dispensasjon er nødvendig for byggegrense i reguleringsplan. Flå kommune ga den 27.03.2026 avslag på dispensasjon for et noe større tiltak. Søknaden som nå er sendt inn i mai 2026 er revidert.

Det er også nødvendig med full søknad da tiltaket er i strid med plan. Det er derfor levert full søknad. Søknaden anses komplett.

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke kommet merknader. Saken berører ikke nasjonalt eller regionale myndigheters fagområde direkte og kan dermed behandles uten å sende saken på uttale.

DISPENSASJON

Planstatus

Sentrumsvegen 24, 3539 Flå
postmottak@flaa.kommune.no
Orgnr: 964 951 462

Tlf: 32 05 36 00
www.flaa.kommune.no
Kontonr: 2351 05 40700



HALLINGDAL

Området er i kommuneplanens arealdel vist som fritidsbebyggelse. Området er regulert. Regulerings-planen for Reinsjøfjell øvre, plan-D 3320_2000001. Det er innregulert byggegrense langs vegen på stedet i arealkartet.

Begrunnelse for søknaden

Det er vanskelig å bygge inngangsparti på annen måte pga. tomteutformingen. Overskridelsen over grense er bare 3 m². Det er lite utvending lagerplass, og mangler skjerming i inngangsparti. Dette er siste hytte på veien, og lite trafikk vil gå forbi her. Skjerming fremstår nødvendig. Bruk og karakter endres. Sportsbod i inngangspartiet samsvarer med føringen i bestemmelsene § 4 om bod /uthus sammenføyd med fritidsboligen. Enhetlig bygningskropp hindrer oppstykket inntrykk i landskapet.

Rettsregler

Når tiltak er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1, og ellers ikke er unntatt i loven eller forskrifter gitt i samsvar med loven, skal søknad sendes til kommunen, se § 21-2. Kommunen skal gi tillatelse dersom det omsøkte tiltaket er i tråd med bestemmelser i loven, forskriftene eller de bindende planene gitt i samsvar med loven. Tiltak kan ikke utføres om de er i strid med bindende planverk. Dette vil si at tiltak må oppfylle lovens vilkår, se særlig plan- og bygningslovens kapittel 29 og 27. Videre må tiltaket være i tråd med bindende planverk, som kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner, se plan- og bygningsloven § 11-6 og § 12-4.

Kommunen kan etter søknad gi dispensasjon fra bestemmelsene, se plan- og bygningsloven § 19-2. Vilkårene er at hensikten bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til sides. Dispensasjonen kan heller ikke sette til side viktige nasjonale og regionale hensyn eller lovens formål. Videre må fordelene med dispensasjonen være klart større enn ulempene.

Det er de brede samfunnshensynene som skal hensyntas, og det er snevre rammer for å vektlegge private interesser. Det skal derfor ikke være kurant å få innvilget dispensasjon. Kommunen kan også avslå dispensasjon selv om vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd, jf. ordet «kan» i første ledd. Det betyr at ingen har rettskrav på dispensasjon. Denne vurderingen må likevel være saklig og ikke innebære usaklig forskjellsbehandling.

Kommunen kan om den gir dispensasjon stille vilkår for å gi dette.

Kommunens vurdering

Tiltaket vil ligge over den innregulerte grensen mot den private veien som går forbi tomta. Det foreligger derfor forhold som strider mot planen. Det er derfor nødvendig med dispensasjon, noe som er omsøkt av tiltakshaverne.

Hensynene bak bestemmelsen med innregulering av avstand er her å sikre at det er god avstand mellom bebyggelsen og vegen som går på stedet. Dette gjør at den kan driftes enklere, f.eks. ved brøyting av snø, noe som er viktig i høyereliggende strøk som skal brukes om vintere. Området her ligger på om lag 908 m over havet, og er snøutsatt. Videre gir veggrensene det enklere å grøfte og eventuelt vide ut veg ved behov. I tillegg sikrer kravet avstand mellom hyttene og hindrer støy inn i selve bygget.

I forrige sak kom kommunen til at overskridelsen var vesentlig. Det ble særlig vist til at det var et bevisst valg, og at fordelene ikke var klart større enn ulemperne. Det var også snakk om en overskridelse av arealstørrelsen planen åpnet for.

I denne søknaden har tiltakshaverne redusert tiltaket. Tiltaket er nå innenfor arealrammen i planen, og dispensasjon fra dette er derfor ikke lenger nødvendig.

Hensynene bak bestemmelsen fremgår av forrige vedtak. En er enig i at det er lite sannsynlig at det blir mer trafikk på stedet, og trafikksikkerheten er derfor ikke særlig skadelidende. Det er god avstand til andre hytter, og det påbygde arealet er ikke rom som normalt bør unngå å veistøy, som vanlige oppholdsrom. Det er derfor ikke vesentlig tilsidesettelse.

I fordel- og ulempevurderingen understreker kommunen at det er de samfunnsmessige og planmessige forholdene som veier tyngst i vurderingen. Men skjerming og ryddighet i utstyr en bruker til fritidsboliger er etter vårt syn relevante i vurderingen. I saken her er det, foruten en viss overskridelse som er minimalisert mest mulig, få ulemper. Samlet sett er derfor fordelene klart større enn ulemperne.

Kommunen kan ikke se at det foreligger andre planfaglige forhold som gjør at dispensasjon ikke bør gis etter kan-vurderingen i PBL § 19-2 første ledd.

Betingelser kan settes, og en bruker denne muligheten. Byggegrensen blir overskredet noe som medfører f.eks. fare for at snø kommer inn på område ved vinterbrøyting. En setter som vilkår at veieier skal holdes skadesløs for mulige skader som påføres på grunn av overskridelsen. Dette gjelder da den delen som bygges over grensen, denne delen er uten sårbare deler som vinduer, og er dermed et saklig og ikke særlig tyngende vilkår.

BYGGESAK

Kommunens vurdering

Tiltaket er søknadspliktig tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a påbygging.

- Tiltaket er i tråd med plan- og lovverk, herunder arealformål (etter dispensasjon).
- Søker har erklært at tiltaket er i tråd med tekniske krav
- Det er ikke påvist særlig risiko for flom, skred eller annen naturfare.
- Det er ikke særlige naboulempen og plasseringen godkjennes som omsøkt.
- Tiltaket oppfyller kravene til utforming og tilpassing.
- Tiltaket er belagt med tilstrekkelig ansvar.

VEDTAK

1. Flå kommune gir dispensasjon fra innregulert byggegrense for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det settes følgende vilkår: Veieier skal holdes skadesløs for følger av normal drift som virker inn på den delen av tiltaket som ligger utenfor byggegrensen.
2. Flå kommune gir tillatelse til påbygg som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 jf. § 20-1 (1) a.

Mvh

Sven-Harald Ness

Leder byggesak/utslipp

Kopi til: Jon Osberg

Klageadgang: Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Flå kommune, Sentrumsvegen 24, 3539 Flå. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.