



Flå kommune

BRÅTEN HYTTEBYGG AS

Vestbygda 211
3359 EGGEDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert til	Delegert saksnr.
Gbnr.18/513	2025/630-7	29.06.2026	Delegert kommunestyret	204/2026

Søknad om dispensasjon fra byggrensen til vei i gjeldene reguleringsplan på gbnr 18/513 - Øvre Reinsjøfjell

Sakens bakgrunn

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon for å føre opp ny utebod på eiendommen.

Tiltaket er utført. Tiltaket vil om det godkjennes stå over byggegrensen som er regulert inn i reguleringskartet. Dispensasjon er derfor nødvendig.

Det er ikke kommet nabomerknader.

Planstatus

Området er regulert i reguleringsplan Flatvollen del av gbnr. 18/2 Nasjonal arealplan id 3320_2001003. Arealformålet er fritidsbolig. På stedet er det innregulert en atkomstvei på nordsiden og en privat stikkvei på vestsiden.

Begrunnelse for søknaden

En viser til søknaden.

Rettsregler

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. Vilåårene 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 vilåårene 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 vilår for å gi dette.

Kommunens vurdering

Tiltaket er utført, og er ellers i tråd med lov- og planverk. Det er derfor bare forholdet til byggegrensen i planen som er til vurdering.

At tiltak alt er utført, er ikke til hinder for å omsøke i etterkant. Dette er tvert imot en normal måte å følge opp mulige ulovligheter på. Forutsetningen er at tiltaket blir vurdert ut fra reglene slik de gjelder på søknadstidspunktet, og ut fra sist lovlig etablerte situasjon. Det skal heller ikke tale hverken for eller mot i saken at tiltaket er utført. Byggesøknader vurderes altså som om tiltaket ikke er utført.

Hensynene bak bestemmelsen om byggegrenser mot veier er særlig å sikre at veidriften kan foregå trygt, f.eks. at det er arealer til å ha grøfter og snøbrøyting, samt møteplasser. Videre sikrer byggegrensen at bygninger ikke kommer så nære veier at brukerne kan bli utsatt for påvirkning som kommer fra veitrafikk og drift- som støy, støv og skader fra snørydding. Det er særlig viktig å ha slike grenser langs private veier, siden veglovas avstandskrav (15 meter for kommunale veier, 50 for riks- og fylkesveier), gjelder.

I saken her er det snakk om en bod som står noe over grensen, ut fra kartene om lag 2 meter innpå, men fremdeles med 1/3 på riktig side av grensen. Det er snakk om en ende av et hyttefelt, der det er fire andre hytter rett i nærheten. Videre ligger akkurat denne grensen inn mot stikkveien som er regulert inn, og ut fra kartene er det bare brukere av byggetomta her som skal bruke den, da den nærmeste naboen har sin atkomst lengre vest. Det er dermed snakk om svært liten trafikk, og en forutsetter at veidriften her er helt privat. Slik plansituasjonen er nå er det heller ikke sannsynlig at en fører vei videre innover her. Det er og snakk om en bod, og ikke noe tiltak som skal ha oppholdsrom eller andre ting der støygrenser er viktige for brukskvaliteten.

Samlet sett settes ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig til sides.

Ulemper er noe mer støy og risiko for f.eks. skade ved snørydding. Det er likevel minimale forhold. Fordelen er at en kan få ført opp bod kort vei fra arealet, og lagt det slikt at det flukter med fasadelivet på selve fritidsboligen. Dette skaper en god orden. Fordelene er derfor klart større enn ulempene.

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 anses ikke nødvendig i saken her.

Kommunen gir derfor dispensasjon som omsøkt.

VEDTAK

1. Flå kommune gir dispensasjon fra innregulert byggegrenser for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Gebyr for saksbehandlingen, sendes tiltakshaver.

Mvh

Sven-Harald Ness

Leder byggesak/utslipp

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.