



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00354-4
Saksbehandler Anastasija Pejic

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026

GBR. 1/34 - Vestre Grøm 39 - Vedtaksbehandling - Riving av eksisterende tilbygg, oppføring av nytt tilbygg, forstøtningsmur - Rikke Mølland

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår søknad om rivning av eksisterende tilbygg, oppføring av nytt tilbygg og forstøtningsmur på gnr./bnr. 1/34. Tiltaket vurderes å være i strid med plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter. Vilåårene for de omsøkte dispensasjonene etter § 19-2 vurderes ikke oppfylt. Det vises til komplett søknad mottatt 23.04.2026.

Vedlegg

Ettrinnssøknad
A10-01 Situasjonsskart
A40-01 Fasader 1
A40-02 Fasader 2
A40-03 Perspektiv 1
A40-04 Perspektiv 2
A40-05 Perspektiv 3
A20-01 1.etasje
A20-02 2.etasje
A30-01 Snitt
A30-02 Snitt mur

Vestre grøm 39 -Dispensasjon

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger

Vestre grøm 39 - Tilsvar

A10-01 Situasjonsskart 2 (3)

1/34/0/0 - Vestre Grøm 39 - Riving av eksisterende tilbygg - oppføring av nytt tilbygg - forstøtningsmur - Anmodning om uttalelse

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00354. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Rikke Mølland
Ansvarlig søker: Roger Kristiansen

Sammendrag

Roger Kristiansen (Arkicon AS) søker på vegne av Rikke Mølland om tillatelse til å rive eksisterende tilbygg og oppføre nytt tilbygg og forstøtningsmur. Tiltaket forutsetter dispensasjon fra LNF-formålet og avstandskravet til dyrka mark. Søknaden er fremmet som en ett-trinnssøknad.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Søknaden

Det søkes om riving av eksisterende tilbygg på 36 m², oppføring av nytt tilbygg på 70 m² og oppføring av en forstøtningsmur med høyde fra 1,0 til 1,8 meter og en lengde på ca. 38 meter.

Det planlagte tiltaket plasseres ca. 9,4 meter fra veiens midtlinje, ca. 17,8 meter fra nærmeste naboeiendom og ca. 23,05 meter fra dyrka mark.

Nytt BYA fordeler seg slik:

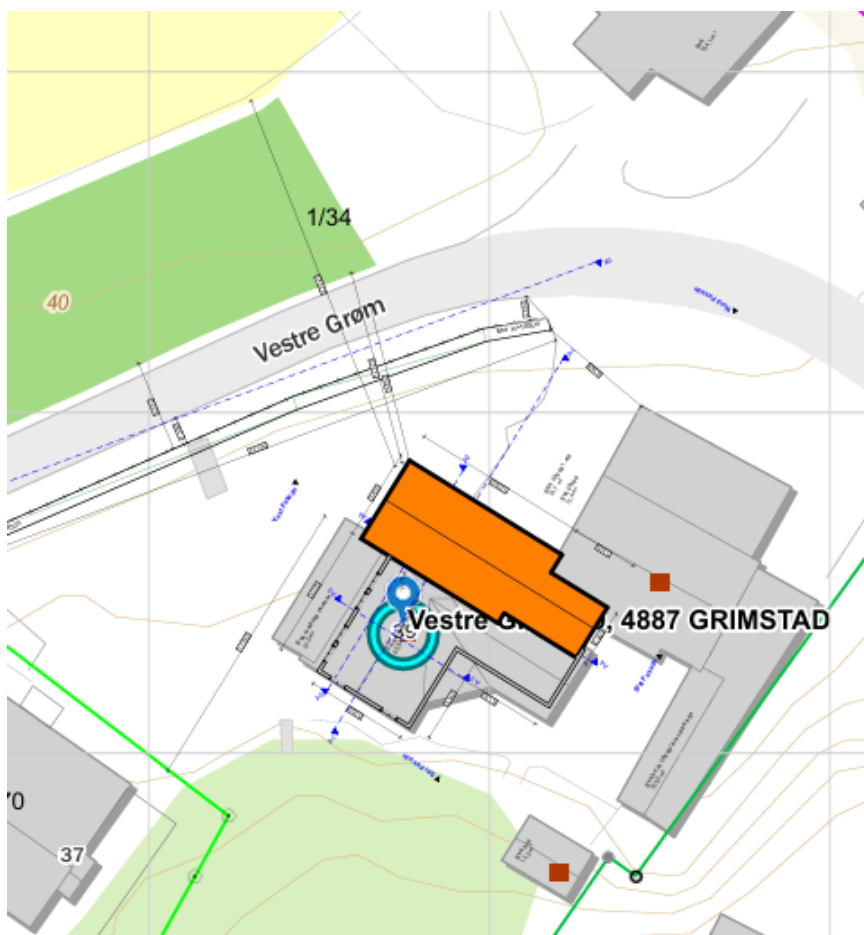
Låvebygning/stall	154,1 m ²
Frittstående bod/bu	21,5 m ²
Tilbygg (rives)	36,4 m ²
Overbygg terrasse (revet)	27,0 m ²
Bod	13,2 m ²
<u>Bolig, låve, garasje og nytt tilbygg</u>	<u>303,0 m²</u>
Totalt BYA	<u>531,0 m²</u>

Eksisterende BYA er i dag omtrentlig 531 m². Nytt BYA ved godkjenning av omsøkt tilbygg vil gi en marginal økning på kun 10,2 m², dvs. totalt BYA på 541,2 m². Det tas forbehold om eventuelle feilberegninger i BYA.

Tiltaket er planlagt med en takvinkel på 28 grader, gesimshøyde på 5,81 meter og mønehøyde på 7,246 meter. Kotehøyden for topp gulv er +42,36 moh., mens kotehøyden for mønet er +49,4 moh.

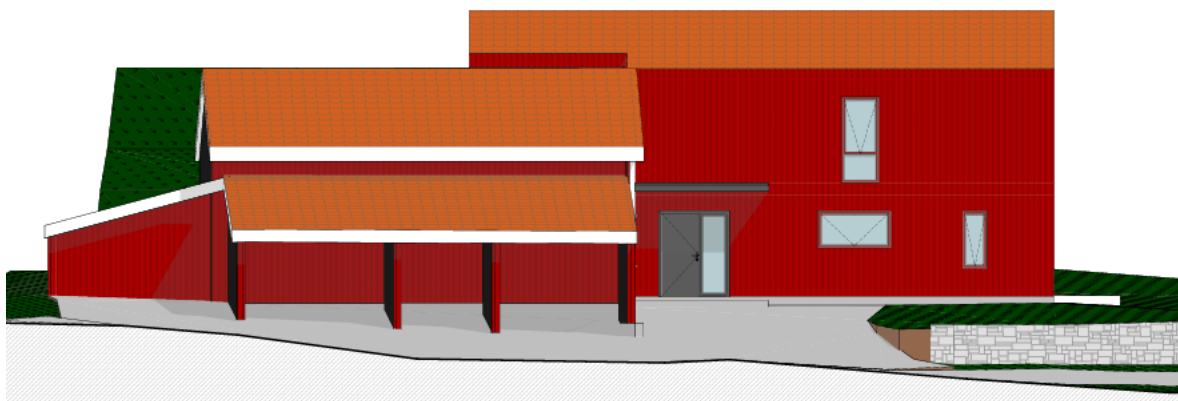
Tiltaket ligger i et LNF-område, og eiendommen er delvis omfattet av hensynssone landbruk. Tiltaket er imidlertid ikke plassert innenfor hensynssonen. Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet og fra avstandskravet til dyrka mark.

Tiltakshaver søker om personlig ansvarsrett som selvbygger for ansvarsområdene som er oppgitt i søknadsskjemaet. Tiltakshaver har bakgrunn som byggingeniør og vil i tillegg benytte innleid foretak.

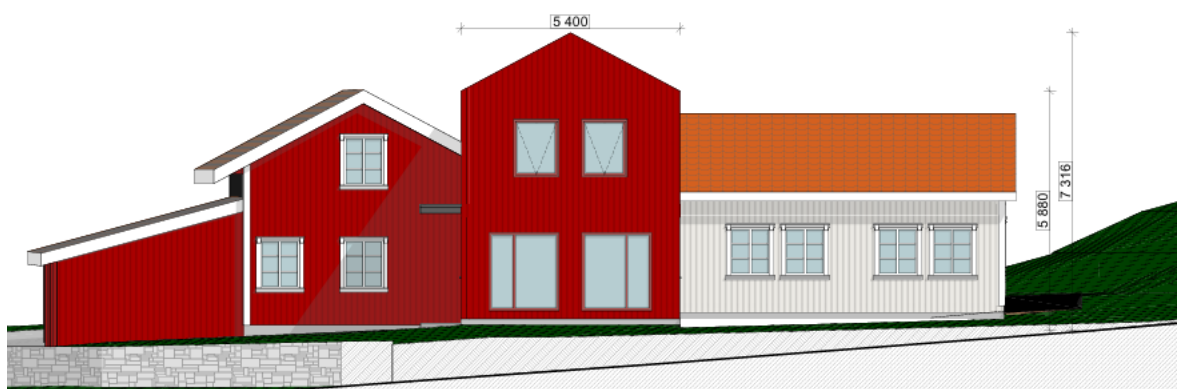


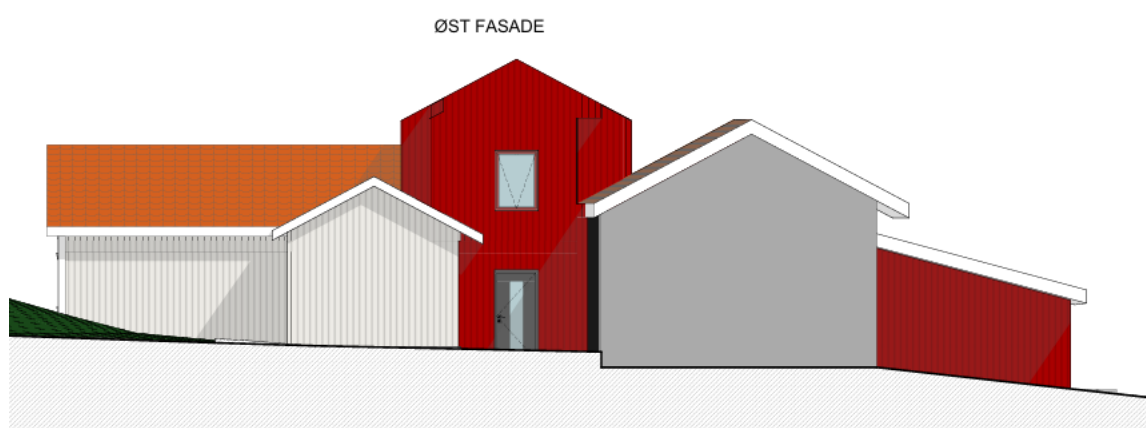
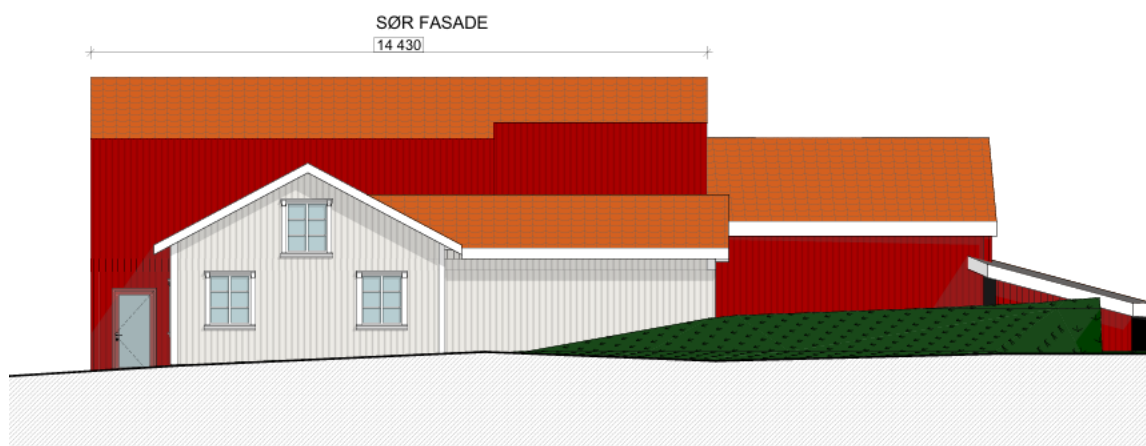
Situasjonsplan

NORD FASADE



VEST FASADE





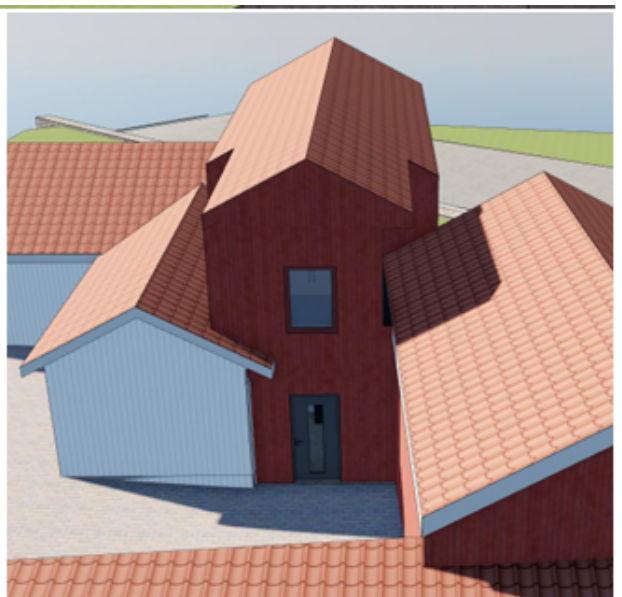
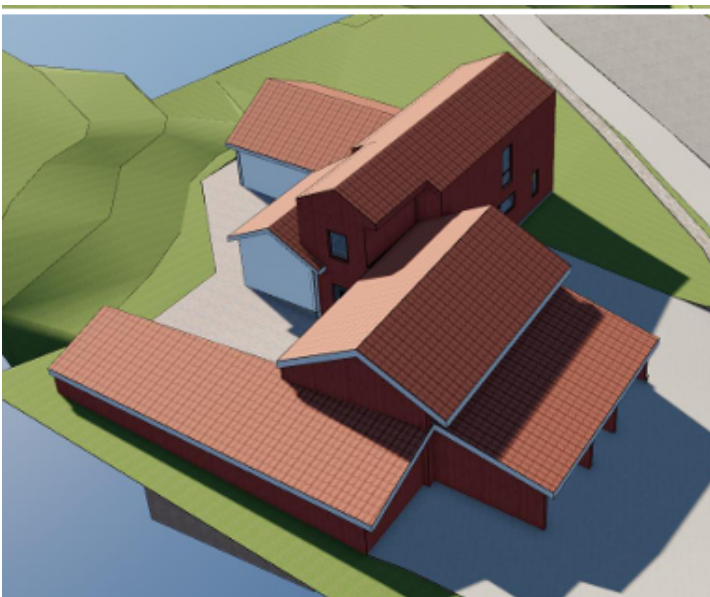
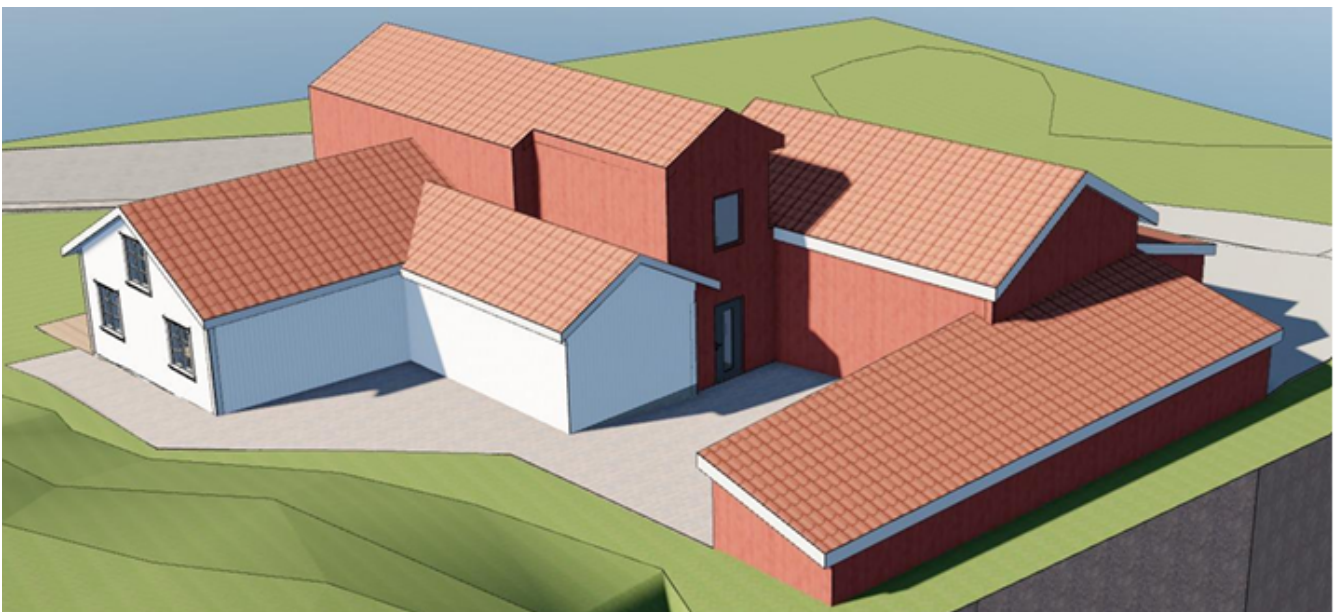
Fasadetegninger

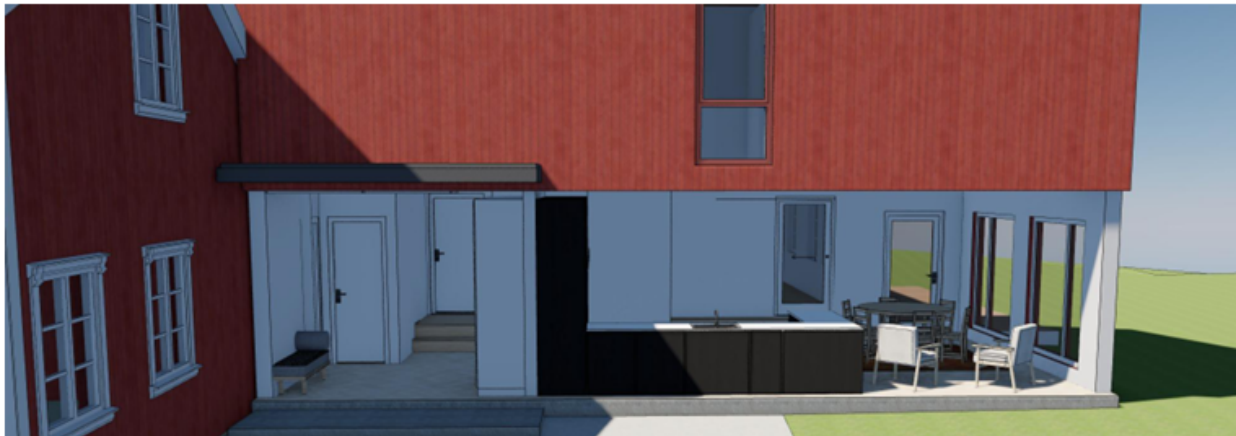


Inngangspartiet før revidering

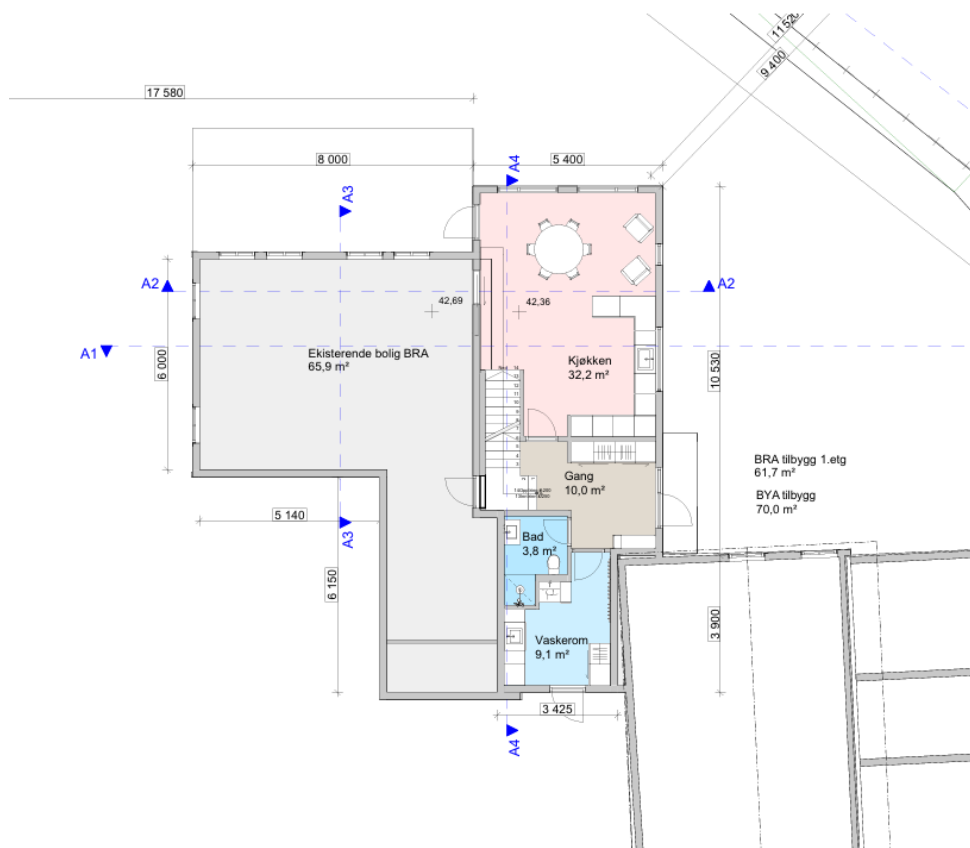


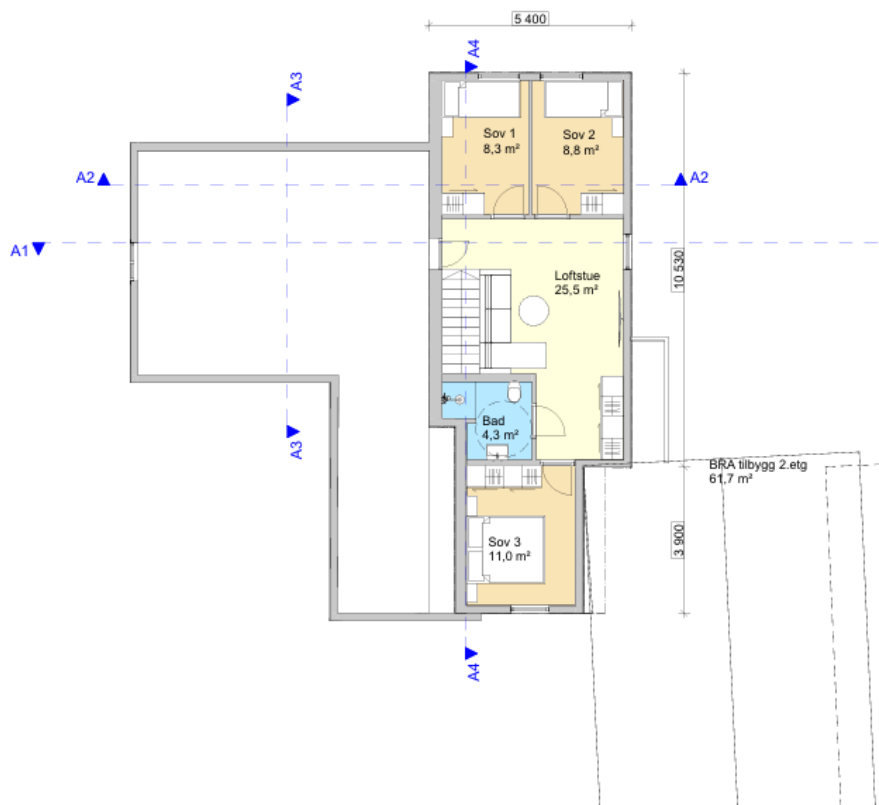
Inngangspartiet etter revidering



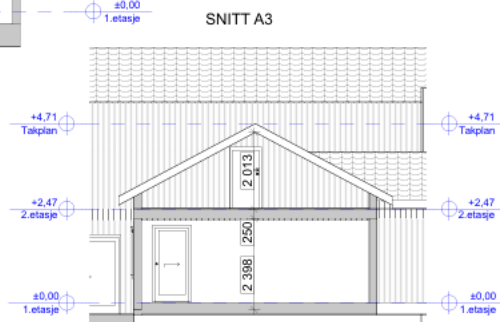
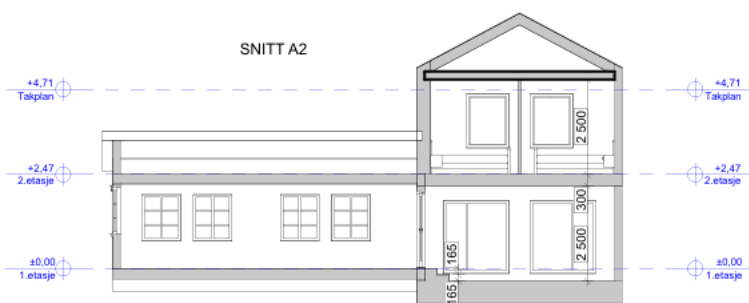
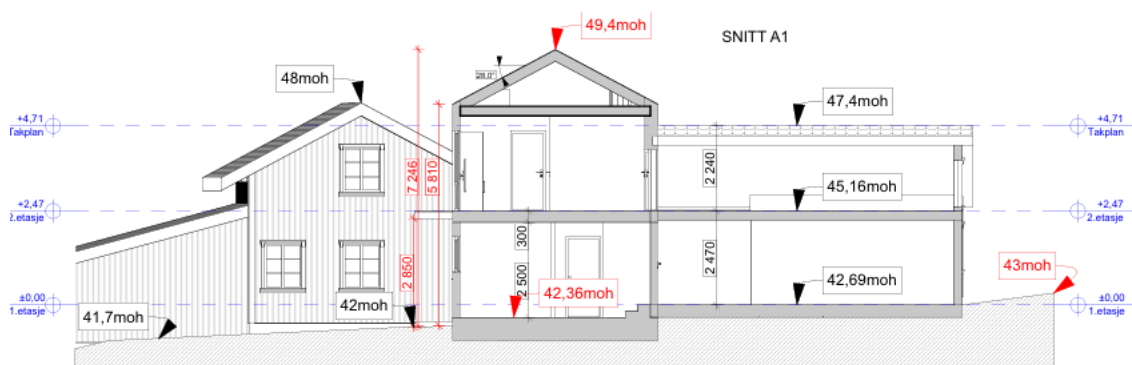


Perspektiver

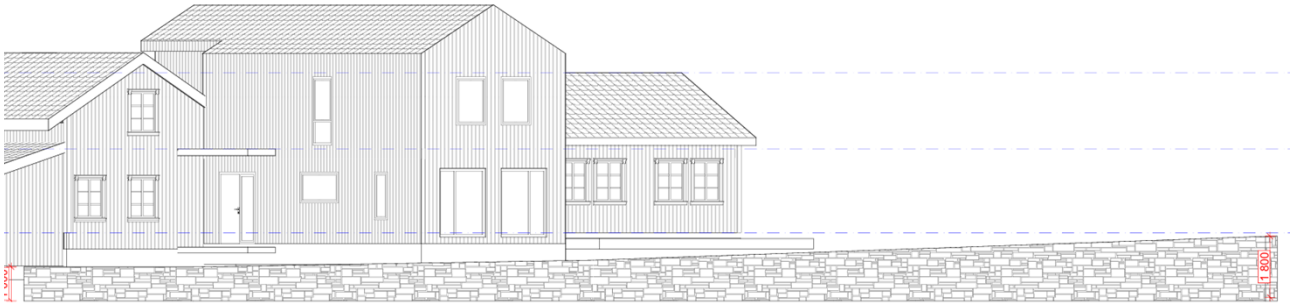




Plantegninger



Snittegninger



Snitt forstøtningsmur

Byggesaksenheten har i en forhåndsuttalelse gitt uttrykk for at søknaden ville bli innstilt negativt ved politisk behandling, fordi tiltaket ble vurdert ikke å ha tilstrekkelige visuelle kvaliteter. På bakgrunn av tilbakemeldingen er tiltaket omprosjektert i begrenset omfang for å imøtekomme de påpekte forholdene. Det er i den forbindelse oversendt et tilsvarebrev som redegjør for endringene og tiltakshavers vurderinger.

Tilsvarebrevet er vedlagt saksframlegget. Ansvarlig søker anfører at eiendommens karakter som landbrukseiendom med hestehold må tillegges vekt, at tilbygget er nødvendig for å oppnå en tidsmessig og funksjonell bolig, og at tiltaket er justert med mindre arkitektoniske endringer for å oppnå bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.10.2020, avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket og dispensasjon

Det vises til søknaden i sin helhet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet

Landbruksmyndighet:

Landbruk har ingen merknader til saken utover at utvidelsen og bruk ikke må være til hinder for drift av jordbruksarealene, herunder støy og eventuell lukt.

Tiltaket ble sendt til Statsforvalter for uttalelse, men henvendelsen ble ikke besvart.

Vurderinger:

Det er søkt om oppføring av tilbygg til eksisterende bolig på gnr./bnr. 1/34, Vestre Grøm 39. Eiendommen ligger i et LNF-område. Tiltaket innebærer en utvidelse av eksisterende bolig for å etablere mer funksjonelle og tidsmessige boarealer. Etter forhåndsuttalelsen er tiltaket omprosjektert med enkelte arkitektoniske justeringer.

Tiltaket forutsetter dispensasjon fra LNF-formålet og fra byggegrensen/avstandskravet mot dyrka mark.

Dispensasjon:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne.

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er kumulative. Dersom ett av vilkårene ikke er oppfylt, kan dispensasjon ikke gis.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser og sikre arealene for slike formål over tid. Eiendommen er delvis omfattet av hensynssone landbruk. Hensynssonen skal bidra til å ivareta jordvern, matproduksjon og gode driftsforhold for landbruket, og sikre at tiltak og arealbruk ikke svekker landbruksressursene eller skaper driftsmessige konflikter.

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket har et begrenset omfang og er lokalisert i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det medfører ikke nedbygging av verdifulle landbruksarealer eller vesentlige inngrep som vanskeliggjør framtidig landbruksdrift, og vurderes heller ikke å føre til uheldig fragmentering av LNF-området eller redusere området verdi for landbruk, natur eller friluftsliv. Tiltaket ligger ikke innenfor hensynssone landbruk.

Fordelene ved dispensasjon knytter seg særlig til at eksisterende bolig kan gis mer funksjonelle og tidsmessige boarealer, og at utvidelsen skjer i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse. Dette gir en samlet arealbruk uten vesentlig utvidelse av det allerede bebygde området. Tiltaket vurderes å ha begrensede konsekvenser for landbruks-, natur- og friluftsinnteressene. Det foreligger ingen nabomerknader, og landbruksmyndigheten har ikke motsatt seg tiltaket, men har presisert at utvidelsen og bruken ikke må være til hinder for driften av jordbruksarealene.

Visuelle kvaliteter – plan- og bygningsloven § 29-2

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal tiltaket etter kommunens skjønn ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved vurderingen er det lagt vekt på tiltakets volumoppbygging, høyde, formspråk og samspillet med den eksisterende bebyggelsen på eiendommen. Det nye tilbygget fremstår som et markant og høyt volum med et moderne uttrykk som i begrenset grad harmonerer med den eksisterende, mer tradisjonelt utformede bebyggelsen. Selv etter revideringen vurderes overgangen mellom nytt og eksisterende bygg som lite bearbeidet, og det samlede bygningsanlegget fremstår visuelt fragmentert. Kommunedirektøren vurderer derfor at tiltaket ikke har tilstrekkelige visuelle kvaliteter etter § 29-2.

Når det gjelder dispensasjonen fra LNF-formålet, er det en ulempe at tiltaket innebærer en ytterligere utvidelse av boligbebyggelsen i et LNF-område. Dersom tilsvarende dispensasjoner gis over tid, kan dette bidra til en gradvis uthuling av arealformålet og svekke kommuneplanen som styringsverktøy. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon fra LNF-formålet etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes derfor ikke oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket kan bli bedre tilpasset området dersom det omprosjekteres med større vekt på stedets karakter, eksisterende bebyggelse og de visuelle kvalitetene i omgivelsene. En slik omprosjektering vil kunne gi grunnlag for en ny vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-2.

Vilårene i plan- og bygningsloven § 19-2 for dispensasjon fra LNF-formålet vurderes ikke oppfylt. I tillegg vurderes tiltaket ikke å oppfylle kravet til gode visuelle kvaliteter etter § 29-2. Søknaden kan derfor ikke godkjennes slik den foreligger.

Alternativ løsning

Som alternativ kan Teknisk utvalg komme til at tiltaket, etter omprosjekteringen, har tilstrekkelige visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2, og at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. En slik løsning forutsetter at utvalget uttrykkelig begrunner hvorfor tiltakets volum, formspråk og tilpasning til eksisterende bebyggelse likevel anses tilfredsstillende.

Alternativt vedtak

Teknisk utvalg innvilger søknaden og gir de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven § 19-2. Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Utvalget vurderer videre at tiltaket etter en samlet skjønnsmessig vurdering har tilstrekkelige visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2. Det settes som vilkår at brannkonseptet oversendes.

Samlet vurdering og konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at det omsøkte tiltaket ikke oppfyller kravet til gode visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2. Videre vurderes vilkårene for dispensasjon fra LNF-formålet etter § 19-2 ikke oppfylt. Søknaden anbefales derfor avslått slik den foreligger. En omprosjektert løsning med bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap vil kunne gi grunnlag for en ny vurdering.