



66/1010/0/0 Garasje, Midthovda 4 - Klage på avslag.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling kan ikke se at det i klage datert 10.03.2026 fremkommer noen nye opplysninger som fører til at vedtaket helt eller delvis oppheves. Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling dersom klagen tas til følge

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus dersom klagen ikke tas til følge

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Fleime - Dispensasjonssøknad
- 2 Fleime D1 - SITUASJONSPL_001
- 3 Fleime E1 - Fasader_001
- 4 Fleime E2 - Plan og snit_001
- 5 Fleime E3 - Sitt terreng_001
- 6 66/1010/0/0 Garasje, Midthovda 4 - Dispensasjonsbehandling
- 7 001.pdf

Saksopplysninger

Det ble opprinnelig søkt om tillatelse til oppføring av garasje på eiendommen 66/1010 i april 2025. I juli 2025 sendte kommunen over et foreløpig svar om at ut fra opplysningene i søknaden så var utnyttelsesgraden overskredet med 0,38% og at søknaden måtte endres eller at det søkes om dispensasjon fra utnyttingsgraden. Dette utgjør ca. 5 m².

Tiltakshaver sendte deretter inn en søknad om dispensasjon der det ble opplyst om at tiltaket var oppført, og det de hadde gjort en feil ved tolkning av reguleringsplanens bestemmelser. De hadde gjort en vurdering av at tiltaket var innenfor rammene og satt i gang tiltaket etter 3 uker, som man har mulighet til dersom søknaden er komplett og det ikke finnes nabomerknader av betydning.

Kommunen avslo dispensasjonssøknaden i delegert vedtak i februar i 2026. Begrunnelsen for dette var et det ikke er vurdert at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene. Når et av vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt, kan ikke dispensasjonen innvilges.

Tiltakshaver påklagde vedtaket 10.03.2026. Klagen er sendt inn av advokatfirma Zenit Advokater AS på vegne av tiltakshaver. Klagen er vedlagt og gjengis ikke.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen er omfattet av detaljregulering for Kikut-utfarten vedtatt 27.05.2020.

Reguleringsplanens bestemmelser om utnyttingsgrad:

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Maksimal tillatt BYA pr tomt er 18% BYA inkludert utvendig parkering 3% BYA for BFF1-6 og BFF9. Maksimal tillatt BYA pr tomt er 15% BYA inkludert utvendig parkering 3% BYA for BFF7 8 og BFF10.

Anneks/uthus kan ikke være større enn 30m² BYA.

Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken.

Garasje kan ikke være større enn 40m².

Der parkering legges i eget bygg og/eller under bygg skal maks BYA settes til 15% pr tomt.

På hver tomt kan det bygges frittliggende fritidsbolig med tilhørende bygninger og anlegg. Med tilhørende bygninger menes garasje, anneks, stabbur, bod, uthus m.m. Det tillates maksimalt 3 bygninger på hver tomt.

Utfra innsendt søknad er fritidsbolig + garasje på til sammen 200 m2 BYA, som utgjør 15,38 %.

Miljøkonsekvenser

Ingen kjente.

Økonomiske konsekvenser

Dersom vedtaket omgjøres til gunst for tiltakshaver kan kommunen måtte dekke eventuelle vesentlige kostnader ved utarbeidelse av klagen som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36.

Vurdering

Klagen er mottatt rettidig og skal etter forvaltningsloven §§ 28 og 29 behandles.

Det ble vurdert at hensynet bak bestemmelsen ikke ble vesentlig tilsidesatt ved et så lite avvik som på 5 m2. Kommunen avslag bygger på at fordelene ikke er vurdert å være klart større enn ulempene. Det var fra tiltakshavers side i søknaden ikke vist til noen fordeler eller ulemper ved søknaden. Kommunen vurderte det derfor slik:

«Garasjen inneholder en bod. Bodplass vil kunne være en fordel å påpeke. Fritidsboligen innehar derimot en bod fra før og det er ikke i søknaden beskrevet behovet for mer plass som grunnlag for dispensasjonen. Plass til bil under tak vil også kunne påpekes. Imidlertid er garasjen bygget meget romslig, og det hadde vært mulig å bygge garasjen 5 kvm mindre og fortsatt hatt plass til både bod og garasje med plass til en bil. Kommunen kan derfor ikke se at dette er fordeler som ikke er generelle og dermed ikke kan påberopes av andre i lignende saker».

Videre ble det vist til:

«Etter pbl. § 19-2 tredje ledd skal det i vurderingen av dispensasjon fra lov legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for bl.a. helse, miljø og sikkerhet. Tiltaket vil ha ulemper for natur og landskap i området. Det er også en ulempe at lys og luft mellom byggende reduseres. Selv om en dispensasjon medfører få ulemper må det fortsatt foreligge reelle fordeler for at dispensasjon skal kunne gis. Kommunen vurderer at det ikke er vist til fordeler som er klart større enn ulempene. Vilkåret er ikke oppfylt».

Klagen viser til at klienten ønsket å bygge en garasje tilknyttet sin hytte på Geilo, blant annet fordi hytten, som har 5 soverom, kun har en bod på 4,5 m². I denne boden er også både varmtvannsbereder og sikringsskapet plassert, slik at tiltakshaver ha leiet bodplass i Geilo sentrum for å unngå lagring av løsøre gjenstander utendørs på eiendommen. I tillegg var det en åpenbar fordel for han og i tillegg kunne ha bilen stående innendørs. Knyttet til ulemper vises det til at det i dette tilfellet så anes ulempene som svært små.

Som klager selv skriver er det slik at fravær av ulemper alene ikke er tilstrekkelig for å gi en dispensasjon. Det kreves også at det foreligger fordeler som er klart større enn ulempene. Klager vises i den forbindelse til at dersom ulempene er små, vil det ha betydning for hvor store fordeler som kreves for å innvilge en dispensasjon. Jo mindre ulemper, jo mindre må det til før fordelene er klart større.

Kommunens vurdering er at behov for større bodareal kan være en relevant fordel. Det er likevel slik at større bodareal kunne ha blitt vurdert og tenkt på når hytte ble satt opp. Hytta fikk ferdigattest i 2024. Det er for eksempel ikke en gammel hytte der man kan argumentere med at behov for lagring har endret seg på 30-40 år. I prosjekteringen av hytta har nok areal til opphold og soverom blitt prioritert over bodareal, og det er også et valg man kan ta uten at det krever dispensasjon fra utnyttingsgraden. At man i ettertid ser behovet for mer lagringsplass er forståelig, men det finnes også arealer inne i hytta som kan endres til å utfylle dette behovet, dersom de 5 m² ekstra er så viktig.

Videre vises det til at dersom garasjen godkjennes og det gis pålegg om riving, vil dette innebære betydelig ressursbruk og miljøbelastning. Bygget er allerede oppført og

representerer et ferdigstilt tiltak hvor det er benyttet materialer, transport og arbeidsinnsats. En rivning vil medføre unødvendig avfall, transport og ressursbruk, uten at dette nødvendigvis ivaretar de hensyn bestemmelsen om utnyttelsesgrad er ment å beskytte. Videre anføres det at overskridelsen av tillatt BYA fremstår som svært begrenset, og tiltaket synes ikke å medføre negative konsekvenser for hverken naboer eller omgivelsene. I en slik situasjon kan et eventuelt fremtidig rivningspålegg fremstå som uforholdsmessig sett opp mot de hensyn reguleringsbestemmelsen skal ivareta.

Det er ikke pålegg om rivning som vurderes i dette tilfellet, men en dispensasjon. Det vises til dom 30. januar 2023 i Agder lagmannsrett (LA-2022-95573): «En vurdering av hva det vil koste ressurs- og miljømessig å få tiltaket rettet, har derfor ikke relevans for vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Dette må vurderes når kommunen senere tar stilling til retting.»

Klager viser videre at samtidig foreligger det klare fordeler ved å gi dispensasjon. Garasjen dekker et reelt behov på eiendommen, og tiltaket ble oppført i den oppfatning at det var innenfor gjeldende rammer. Et eventuelt krav om rivning vil medføre betydelig ressursbruk og miljøbelastning uten at dette gir noen reell planfaglig gevinst.

Vurderingen av om ulovligheten skal følges opp etter plan- og bygningsloven kapittel 32 blir etter kommunens syn en annen vurderingen, der kommunen kan velge å ikke følge opp ulovligheter av «mindre betydning». Det vises til at det svært trolig skal mye til for å vektlegge kostnader ved retting eller innrettelse. Det vises med dette til en tolkningsuttalelse fra departementet fra 2024 ([§ 19-2 - Relevante fordeler ved dispensasjon, særlig for allerede utført tiltak - regjeringen.no](#)) som sier at «Et slikt utgangspunkt for dispensasjonsvurderingen tilsier klart at eventuelle fordeler som oppnås ved å slippe utfordringer knyttet til retting av et ulovlig tiltak ikke vil være relevant i interesseavveiningen etter pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Departementet mener det er gode grunner for dette utgangspunktet. Dersom man belønnes for å opptre i strid med loven, vil det kunne svekke tilliten til både regelverket og plan- og bygningsmyndighetene. Allmennpreventive hensyn taler for at denne regelen praktiseres strengt».

Kommunen vurderer fortsatt at ulempene er små, men at man ved overskridelse av utnyttingsgraden kan vise til ulemper for omgivelser, natur og miljø, samt lys og luft mellom bebyggelsen. Selv om tiltakshaver i klagen har fått vist til noen relevante behov for mer bodareal, regnes ikke dette som fordeler av spesiell karakter eller som ikke kan påberopes av andre i samme situasjon. Kommunen konkluderer derfor med at det fortsatt vurderes at vilkåret ikke oppfylt. Fordelene er ikke klart større enn ulempene.