



Steinar Aakerholm  
Basunvegen 28  
7560 Vikhammer

*Deres ref:*  
*Sakstype: Delegert byggesak*

*Vår ref: KNMO 2018/9314*  
*Eiendom: 5/18/0/0*

*Dato: 13.07.2018*  
*Saksnr: 481/18*

## **Klage ikke tatt til følge - Klage på delvis godkjent søknad om tilbygg til fritidsbolig - 5037/5/18 Nordsivegen 352 - Steinar Aakerholm**

Vi viser til klage på delvis godkjent vedtak om oppføring av tilbygg til fritidsbolig mottatt her den 26.06.2018.

### Sakshistorikk

Den 08.07.2016 ble det søkt om tilbygg til fritidsbolig på eiendom 5037/5/18 Nordsivegen 352 i Levanger kommune. Søknaden omfattet riving av eksisterende tilbygg og oppføring av nytt tilbygg. Søker ønsket å rive tilbygg med bebygd areal (BYA) på 11,3 m<sup>2</sup> på grunn av råte, og sette opp et nytt, større tilbygg med BYA på 29 m<sup>2</sup>. Eksisterende fritidsbolig har et BYA på 92,7 m<sup>2</sup>. Etter omsøkt tiltak vil BYA være 110,4 m<sup>2</sup>.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan *Levanger sentrum* (planid L2000017). Området er regulert til LNF-formål. Tiltaket var i strid med formålet i kommunedelplanen. I tillegg var tiltaket nærmere enn 100 meter fra sjøen og derfor i strid med plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Det ble søkt om dispensasjon for disse forholdene og saken ble sendt på høring 10.10.2016.

Nabovarselet som var gjennomført i saken var mangelfullt. Det var ikke oppgitt at det ble søkt om dispensasjon samt at det ikke var kvittert for at naboene hadde mottatt og samtykke til tiltaket. Etter at nabovarselet hadde blitt etterspurt gjentatte ganger ble saken til slutt sendt i retur den 24.03.2017. Saken kom inn på nytt igjen til kommunen den 03.05.2018. Det ble vurdert at forholdene i saken var de samme som tidligere og at det derfor ikke var nødvendig med en ny høringsrunde.

Kommunen behandlet søknaden om tiltak og dispensasjon i vedtak av 13.06.2018 (saksnr. 365/18). Dispensasjonen fra LNF-formålet ble godkjent. Gjeldende kommunedelplan *Levanger sentrum* har ikke bestemmelser som begrenser størrelsen på fritidsboliger. Kommunen valgte da å se til arealdelen til overordnet kommuneplan (planid L2008018) som begrenser fritidsboliger til 90 m<sup>2</sup>-BYA med tilhørende uthus/anneks på 30 m<sup>2</sup>-BYA. Fritidsboligen i denne saken har allerede oversteget denne størrelsen. Kommunen ønsket ikke et større bygg i strandsonen og anså det som problematisk å tillate en bit-for-bit utbygging her, men vurderte det som rimelig at søker fikk gjenoppføre tilbygget som måtte rives på grunn av råte. Dispensasjon fra forbudet i pbl. § 1-8 ble altså godkjent på vilkår. Vilkåret var at fritidsboligen ikke ble bygget større enn den er i dag.

### Klage

Kommunen mottok klage på sitt vedtak den 26.06.2018. Det legges til grunn at klagen er rettidig fremsatt, jf. forvaltningsloven § 29.

Klagen lyder i sin helhet:

*«Vi takker for rask tilbakemelding. Men som dere sikkert skjønner, er vi ikke helt fornøyd med avgjørelsen.*

*Vi regner med at avgjørelsen ble tatt på generelt grunnlag (Bygging innenfor 100 meters grensen, og maks areal på fritidsboliger i Levanger Kommune).*

*Vi forstår at lover og regler bør overholdes, men vet at det i noen tilfeller blir gitt dispens utover dette. Vi mener dette kan være et slikt tilfelle.*

*Tar du sjøveien fra Levanger og utover mot Hoa/Skogn, domineres fjære og landskapet over, av store eneboliger. Vårt hus blir da svært lite til sammenligning.*

*Vi ser at Levanger kommune har en grense på 90m<sup>2</sup> på fritidsboliger. Vi har i dag en vinterhage som inngår i dette. Dette er et rom som er vanskelig å benytte som oppholdsrom da temperaturen der inne på sommerstid kan variere fra 15gr. Til 40gr. På høst/vinter blir det uansett for kalt.*

*Når det gjelder det arealet vi ønsker å bygge på, så er det den meteren som er igjen før terrenget går bratt ned ca. 2,5m. Også arealet som gjelder utvidelsen er bratt og ulent og ikke egnet til noe annet.*

*I tillegg ligger det skjult fra naboer og almenheten for øvrig.*

*Det er kun fra sjøen dette blir synlig, og da blir det visuelt et mye penere bygg enn det er i dag.*

*Dette er en eiendom som ligger ca. 100m videre fra enden på en blindvei (Nordsiveien).*

*Og som dere sikkert skjønner, har vi et sterkt ønske om å få mulighet til å oppgradere denne plassen til et funksjonelt sted. Rominndelingen er upraktisk og vanskelig å endre på til å fungere bedre. Og eiendommen for øvrig må det jobbes med for at den ikke skal gro igjen. Husene er gamle og trenger å holdes ved like kontinuerlig.*

*Derfor må denne eiendommen benyttes regelmessig.*

*Med dette lille tilbygget vil vi i større grad få lyst til å være der, og flere kan være der samtidig å ta del i denne jobben.*

*Derfor håper vi denne søknaden kan bli godkjent.*

*Jeg sender med noen bilder som viser den meteren vi ønsker å benytte og skråningen utenfor. Samt arealet der de ekstra kvadratmeterne kommer».*

### Hjemmelsgrunnlag

Det aktuelle hjemmelsgrunnlaget i denne saken er kommunedelplan *Levanger sentrum* (planid L2000017), vedtatt 27.09.2000, og plan- og bygningsloven § 1-8.

### Klagebehandling

Kommunen kan ikke se at det har kommet inn noen opplysninger som ikke var kjent på tidspunktet vedtaket ble fattet. Vi finner likevel grunn til å kommentere noen av punktene som er anført i klagen.

Deler av anførselene i klagen er av privat karakter. I interesseavveiningen etter pbl. § 19-2, tredje ledd, skal det bare legges begrenset vekt på individuelle hensyn. Kommunen kan ikke se at disse fordelene er så spesielle at de ikke også kan påberopes av andre i en lignende situasjon.

Det er riktig at det har vært en stor utvikling av utbygging på Levangerneset de senere årene. Til forskjell fra denne saken er den utbyggingen vært gjenstand for omfattende planprosesser. I denne saken er det snakk om dispensasjon for å få en større fritidsbolig i et område hvor det allerede er stort utbyggingspress. Det er ønskelig med en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning og kommunen har derfor en streng praksis når det kommer til dispensasjoner i strandsonen. Dette er i tråd med dagens ordlyd i pbl. § 19-2 som ble vedtatt med sikte på en innstramming av dispensasjonsadgangen og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR).

Til tross for dette anser kommunen det som rimelig at det på allerede etablerte fritidseiendommer vil være mulig å oppføre fritidsbolig på opptil 90 m<sup>2</sup>-BYA med tilhørende uthus/anneks på inntil 30 m<sup>2</sup>-BYA slik overordnet kommuneplan (planid L2008018) gir mulighet til. Det at det finnes fritidsboliger i strandsonen som overstiger denne størrelsen er ikke et argument for å kunne bygge større. Disse eiendommene har blitt utbygd før innstrammingene i strandsoneforvaltningen. Ved å tillate større bygg i strandsonen frykter kommunen at det kan gi en uheldig presedensvirkning i området.

Tiltakshaver fikk i 2003 godkjent oppført en vinterhage med bebygd areal på ca. 20 m<sup>2</sup>. Vinterhagen inngår i det totale bebygde arealet til fritidsboligen. Tiltakshaver anfører at denne ikke kan benyttes på grunn av temperatursvingninger. Tiltakshaver står fritt til å disponere de 90 kvadratmeterne og dersom det er ønskelig å isolere vinterhagen og ta den i bruk som stue/soverom vil det være mulig med en søknad om bruksendring.

\*\*\*\*\*

Kommunens vedtak av 13.06.2018, saksnr. (365/18), opprettholdes.

Saken sendes til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Kristine Molde  
Byggesaksbehandler

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

