



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Guri Bade Nilsen  
Harald Bothners vei 45  
7052 TRONDHEIM

**Deres ref:**  
**Sakstype:** Delegert byggesak

**Vår ref:** KNMO 2016/3671  
**Eiendom:** 212/18/0/0

**Dato:** 07.09.2016  
**Saksnr:** 702/16

## Avslag - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig - 1719/212/18 Frostavegen 88

Vi viser til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig mottatt her den 18.05.2016.

### Tiltaket

Det søkes om oppføring av fritidsbolig på eiendom 1719/212/18 Frostavegen 88 i Levanger kommune. Omsøkte fritidsbolig kommer i tillegg til eksisterende enebolig og landbruksbygning. Fritidsboligen er tiltenkt en størrelse på under 90 m<sup>2</sup> og skal tilknyttes kommunalt vann og avløp. Det har ikke kommen inn en byggesøknad, men plassering av planlagte fritidsbolig er vist i kart vedlagt dispensasjonssøknaden.

### Nabovarsling

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

### Grunnforhold

Ingen merknader.

### Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (planid L2008018) og er regulert til LNFR-areal med spredt boligbebyggelse – fremtidig. Omsøkte tiltak vil være i strid med formålet satt i gjeldende plan. Det er søkt om dispensasjon. Vurdering er gitt under.

## DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel (planid L2008018).

Begrunnelse gitt i dispensasjonssøknaden:

*Gnr., bnr. 212/18 har vært i familiens eie siden 1930-tallet. Den gang kjøpt som tilleggsjord for gårdsbruket Torsve.*

*Mine besteforeldre flyttet til småbruket etter krigen, bodde og drev jorda der til først på 1980-tallet. Småbruket har siden den gang vært benyttet som fritidsbolig for familien. Meg og min familie, har siden vi overtok, benyttet dette som feriested så å si hver helg gjennom hele året. Vi har hele tiden vært opptatt av å bevare plassen med uttrykket "småbruk", og ønsker nå å sette opp ny fritidsbolig av typen "lite hvitt hus" i en etasje. Mindre enn 90 m<sup>2</sup>.*

*Vi ønsker å plassere dette på eksisterende gårds plass/hage, og kommer derfor ikke i berøring med dyrket jord. Se vedlegg.*

*Hovedhuset på gården er i dårlig forfatning og har ikke tilkobling til kloakk og dermed heller ikke vannklosett. Vi ønsker fortsatt å ta vare på det gamle huset, da som feriehus i sommerhalvåret. Dersom vi skal greie å ta vare på plassen er vi avhengig av en mere tidsriktig fritidsbolig som tilfredsstillende både våre krav og ikke minst miljøkrav som tilkobling til kloakk. Vi har vurdert påbygg, men har kommet fram til at dette vil ødelegge plassen sett som et småbruk. Eksisterende bygg er også for dårlig til dette. Vi har respekt for gjeldende arealplan, men håper at det i denne saken kan gis dispensasjon. Vi vil også legge til at det i alle skriv; brev, faktura og lignende fra kommunen omtales som hytte eller fritidsbolig. Vi har derfor i alle år levd i den tro at dette er å anse som en fritidsbolig.*

I henhold til pbl. § 19-2 og § 21-5 ble saken oversendt til Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Statens vegvesen og landbruksavdelingen i kommunen for uttalelse.

Høringsinstansene har kommet med følgende merknader til saken:

#### **Nord-Trøndelag fylkeskommune**

Nord-Trøndelag fylkeskommune har ingen regionale merknader til saken, men minner generelt om at eventuelle kulturminner som oppdages under arbeidet skal meldes til kulturminnemyndigheten, jf. kulturminneloven § 8.2 og at arbeidet da må stanses umiddelbart.

#### **Fylkesmannen i Nord-Trøndelag**

Landbruksavdelingen forutsetter at dyrka jord ikke berøres som følge av tiltaket. De øvrige avdelingene har ingen merknader til søknaden.

#### **Statens vegvesen**

Statens vegvesen konkluderer med at tiltaket ikke vil medføre endringer i bruk av avkjørsel.

#### **Innherred samkommune – landbruksavdelingen**

Landbruksavdelingen har vurdert at eiendommen ikke har en karakteristikk som landbrukseiendom og siden det omsøkte tiltaket ikke berører dyrka jord er ikke dette en sak som behandles etter jordlovens bestemmelser.

---

I henhold til pbl. § 19-2, første ledd, kan kommunen gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) (ikke) blir vesentlig tilsidesatt» og at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2, annet ledd. Begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2, andre ledd, tilsier at terskelen for dispensasjon skal være høy, noe som bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242-243. Planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave

planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og dispensasjoner bør som hovedregel unngås.

Dagens ordlyd i pbl. § 19-2 ble vedtatt med sikte på en innstramming av dispensasjonsadgangen. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. På den annen side understrekes det imidlertid i forarbeidene at man ved anvendelsen av litt eldre planer må se hen til en hensiktsmessig samfunnsutvikling. Reelle hensyn tilsier også at man tolker disse planene med et visst skjønn, av hensyn til den samfunnsmessige utviklingen av gjeldende regelverk.

#### Vurdering av dispensasjon fra LNFR-formålet:

Hovedhensynet bak LNFR-formålet er å ivareta viktige natur- og landbruksområder for å sikre en bærekraftig utvikling. I lovens forarbeider (Ot.prp.nr. 32) fremgår det at denne betegnelsen "*skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder med spesiell betydning for friluftsliv*".

Veileder T-1443 angir at det innenfor LNFR-områder er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Omsøkte fritidsbolig er ikke forenlig med dette.

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det tillates spredt boligbygging. Denne bestemmelsen referer til boliger og ikke fritidsboliger. Det er fra kommunens side ikke ønskelig med etablering av nye fritidsboliger i dette området. I begrunnelsen til søknaden refereres det til at nåværende våningshus enebolig på eiendommen benyttes som feriehus og at det mottas kommunale gebyrer som fritidsbolig. Det er imidlertid ikke gjennomført en bruksendring på huset og det er fortsatt som en enebolig å betrakte. Om det brukes som en fritidsbolig er ikke det noe kommunen regulerer.

Det er gjennom kommuneplanens arealdel åpent for egne områder for fritidsbebyggelse i Åsen.. Kommunen ønsker at det kun etableres nye fritidsboliger innenfor disse områdene. Dersom det åpnes for en fritidsbolig på denne eiendommen kan det føre til at andre også påberoper seg at de vil ha en fritidsbolig et sted på sin eiendom. Innvilgelse av omsøkte tiltak vil altså kunne ha uheldige ringvirkninger på sikt.

Kommunen kan ikke se at begrunnelsen oppført i søknaden er tungtveiende nok til at dispensasjon kan innvilges i dette tilfellet. Kommunen anser med dette at hensynet bak LNFR-formålet i planen blir "*vesentlig tilsidesatt*" som følge av dispensasjonen. Vilåret etter pbl. § 19-2, andre ledd, første punktum, er derfor ikke oppfylt og dispensasjonssøknad for omsøkte fritidsbolig avslås.

Loven består av to kumulative vilkår. Ettersom dispensasjonen for oppføring av fritidsbolig avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke fordeler og ulemper, siden både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

**VEDTAK**

Med hjemmel i pbl. § 19-2 innvilges ikke dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Begrunnelse og vurdering er gitt ovenfor.

**Merknader/orientering**

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Med hilsen

Kristine Molde  
*Byggesaksbehandler*