



Trond Martens Sivilarkitekt  
Bragernes torg 8  
3017 DRAMMEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/18717 - 21/54840

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
19.08.2021

Løyve til oppføring av garasje med støttemur med dispensasjon -  
gbnr 323/29 Frekhaug

**Administrativt vedtak:** Saknr: 872/21  
**Tiltakshavar:** Ragnhild Hordvik Osmundnes  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

#### VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå tomteutnytting og byggjegrænse regulert i planen for oppføring av garasje med støttemur på gbnr 322/29.**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje med støttemur på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon datert 02.07.21, mottatt 02.07.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrænse for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

**Før tiltaket vert teke i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.**

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med støttemur med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 43,1 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 49,5 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 17 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå tomteutnytting og byggjegrænse regulert i planen.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.12.20 og supplert 31.05.21, 02.07.21.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 27.01.21, 3.06.21.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 31.05.21, 02.07.21. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.07.21 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Løypetona bustadområde med idnr 125620070001 er definert som frittliggjande småhusbebyggelse-føremål i område FS1 .



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 17 % BYA.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå tomteutnytting og byggjegrænse regulert i planen.

Det er søkt dispensasjon frå tomteutnytting med slik grunngjeving i søknaden mottatt 4.12.20:

**Dispensasjon**

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

**Tiltaket**

Tiltaket gjelder oppføring av dobbelgarasje med bodareal i U.etasjen, samt støttemur. Den har en BYA på 49,5 m<sup>2</sup>.

**Planstatus**

Eiendommen er omfattet av Reguleringsplan for Løypefona med tilhørende bestemmelser. Maksimalt % BYA er satt til 17,0 %.

**Eiendommen**

Eiendommen har et areal på 1.783 m<sup>2</sup>.

17 % BYA gir et areal på 303,1 m<sup>2</sup>, som kan utnyttes.

Eksisterende bolig har BYA på 292,2 m<sup>2</sup>

Tiltaket har BYA på 49,5 m<sup>2</sup>.

Sum ny BYA blir på 341,7 m<sup>2</sup>, som er 38,6 m<sup>2</sup> mer enn maks utnyttelse.

Dette tilsvarer en overskridelse på 19,2 %.

**Dispensasjon**

Vi søker om dispensasjon da tiltaket har større utnyttelse enn maksimalt anført i gjeldende reguleringsplan. Vi har følgende gode argumenter for at kommunen bør gi dispensasjon:

1. Overskridelsen er marginal.
2. Tiltaket setter hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilside.
3. Det er gitt tilsvarende dispensasjoner for øvrige boligeiendommer i området.
4. Tiltaket har en svært praktisk funksjon for tiltakshaver.
5. Tiltaket vil være med på å ramme inn og skjerme utearealet framfor boligen.
6. Tiltaket er ikke til ulempe for andre.
7. Tiltaket vil bidra på en positiv måte til at denne sammen med boligen blir et hele.
8. Vi mener fordelene ved å gi dispensasjoner er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Og det kom tilleggssøknad om dispensasjon frå byggjegrænse den 31.05.21:

### **Dispensasjon**

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### **Tiltaket**

Tiltaket gjelder oppføring av dobbelgarasje med bodareal i U.etasjen, samt støttemur. Den har en BYA på 49,5 m<sup>2</sup>. Støttemuren er en del av tiltaket, men er forlenget med 6,4 m. Den har en høyde på 1,6 m.

### **Planstatus**

Eiendommen er omfattet av Reguleringsplan for Løypefona med tilhørende bestemmelser. Maksimalt % BYA er satt til 17,0 %. Planen har påtegnet byggegrense. Garasjer inntil 50 m<sup>2</sup> BYA kan ligge over byggegrensen.

### **Dispensasjon**

Vi søker om dispensasjon da støttemuren overskrider regulert byggegrense. Vi har følgende gode argumenter for at kommunen bør gi dispensasjon:

1. Støttemuren er en del av tiltaket og vi mener således at det ikke er krav til dispensasjon for denne.
2. Det er gitt tillatelse til støttemur som del av boligtiltaket for øvrig. Ny mur vil delvis erstatte den som er godkjent.
3. Tiltaket setter hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilside.
4. Støttemuren har en svært praktisk funksjon for tiltakshaver.
5. Forlengelsen av støttemuren er kortere enn det som den er innunder garasjen.
6. Tiltaket vil være med på å ramme inn og skjerme utearealet framfor boligen.
7. Tiltaket er ikke til ulempe for andre.
8. Støttemuren vil bidra på en positiv måte til at garasjen sammen med boligen blir et hele.
9. Vi mener fordelene ved å gi dispensasjoner er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn uttale frå samferdsel-, veg, vatn og avløp avdelinga den 01.02.21 i sak 21/816.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.07.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gbnr. 323/569 har i dokument datert 01.07.21 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv garasje på kote ca. +28,5 og mønehøgde på kote ca. +31,5.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal ikkje endra VA-forhald.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering, mur og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknad til utforming.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Tiltaket kjem i konflikt med føresegn i reguleringsplanen for Løypefona bustadfelt:

Planføresegn for legg til grunn at:

### **1.5 Grad av utnytting**

1.5.1 Grad av utnytting er vist på plankartet som prosent bruksareal (% BRA) eller prosent bygd areal (% BYA). Parkeringsareal i p-anlegg og på terreng inngår i bruksarealet.

### **1.8 Plassering av bygg**

1.8.1 Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene.

1.8.2 Garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50m<sup>2</sup> kan plasserast utanfor byggjegransa, men ikkje nærare enn 1m frå veg og/eller nabogrense. Dette gjeld og p-anlegg under bakken. Ved direkte utkøyning mot veg skal avstanden vera 5m.

Vidare legg plankart til grunn at mur kjem i konflikt med byggjegrænse mens garasje på under 50 m<sup>2</sup> kan oppførast utanfor byggjegrænsen i samsvar med planføresegn 1.8.2.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- trafikktryggleik, siktlinja,
- vedlikehold av drift og vegnett og VA-leidningar
- Storleik på tiltaka
- Nye tiltaka skal erstatte tidigare godkjent mur
- Mur er naudsyn for garasjes konstruksjon
- Årstal på vedtatt plan

Omsyna med byggjegrænse mot veg er: å ivareta trafikktryggleik, siktzone, vedlikehald av drift og vegnett.

Omsyna med regulert tomteutnytting går hovudsakleg på å regulere byggets volum i forhold til trong for uteoppholdsareal, verknad på infrastruktur og omgjevnadar.

#### Dispensasjon frå tomteutnyttingskrav i planen

Gjeldande reguleringsplan for Løpetona bustadområde med planid nr 125620070001 er vedtatt i 2007 og er relativt gammal. Den står dermed ikkje dagens trong til utnytting av ein eigedom.

Utnyttingsgraden for alle bustadområda i planen for felt FS1, FS2, FS3 og FS4 er sett til BYA på 17% irekna garasje og parkeringsareal. Dette er låg utnytting sett i høve utnyttingsgrad i nye utbyggingsfelt i kommunen. I same reguleringsplanen i felt B1, B2, B3 er utnyttingsgrad betydeleg høgare og ligg på TU% BRA på 45%, 75% og 90%.

Omsyn med krav til tomteutnytting går hovudsakleg på å regulere byggets volum i forhold til trong for uteoppholdsareal, verknad på infrastruktur og omgjevnadar.

Det er søkt om tomteutnytting TU på 19,2% (BYA%) i dette tilfelle. Det er overskriding av tillatt TU% med 2,2%.

Etter administrasjonen sitt syn har omsøkte garasjen både form og plassering som er tilpassa omgjevnadar i området og er i samspel med etablert kulturlandskapet. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar i saka og dette stadfestar at bustaden er prosjektert omsynsfullt i høve naboar sine interesser.

Trong for naudsynt uteoppholdsareal, parkering og snuplass på eigen grunn er dokumentert av tiltakshavar.

Administrasjonen vurderer saka slik at dei omsyna som reguleringsplanen er meint å ivareta ikkje vert sett til sides i denne konkrete saka med beskjeden overskriding av tomteutnytting med 2,2 %.

Administrasjonen viser til at det har vore gitt fleire dispensasjonar frå tomteutnyttingskravet i området.

Føremonene ved å gje dispensasjon frå utnyttingsgraden er at bukvalitetane til bebuare vil bli betre med ei utnytting meir i tråd med utnyttingsgrad i andre nyare utbygningsfelt i kommunen. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

#### Dispensasjon frå byggjegrænse

Nå er det omsøkt garasje med støttemur og delar av støttemur (6,4 meter lang og 1,6 m høg) skal ligge ca. 1 meter frå grensa mot gbnr 323/569 og krev dispensasjon frå føresegner. Muren er naudsynt for garasjens konstruksjon og kun delar av muren krev dispensasjon.

Tiltakshavar har sendt fotodokumentasjon, kor det er vist at tiltaket kjem ikkje i konflikt med siktforhald eller trafikktryggleik i område. Eigar av gbnr 323/569 har samtykka den 1.07.21 at tiltaket mur og garasje skal plasserast 1 m frå grensa.

Tiltaket skal ikkje komme i konflikt med tekniske krav til avkøyrse. I dette tilfellet kjem ikkje tiltaket i strid med krav til sikt og krav om snu areal på eigen grunn. Mur kjem ikkje i siktsona til gbnr 323/569.

Ved etablering av garasje med støttemur som omsøkt vert drift og vedlikehald av vegen ikkje forhindra. Det er ikkje trong for utviding av denne privat veg som nyttast av to eigedommar i tillegg til søkjar. Tiltaket vart flytta mot vest etter dialog med kommune med omsyn til privat VA-kum som ligger ca. 2 meter frå garasjen nå.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggjegrense mot veg vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Plassering av garasje med mur i strid med byggjegrensen regulert i planen kan godkjennast.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrense er oppfylt.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.



## **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

## **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

## **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

## **Bortfall av løyve**

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

## **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/18717

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Ragnhild Hordvik Osmundnes Løypetona 12 A 5918

FREKHAUG

**Mottakarar:**

Trond Martens Sivilarkitekt  
Bragernes torg 3017  
8

DRAMMEN