



Trond Martens Sivilarkitekt  
Bragernes torg 8  
3017 DRAMMEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/4710 - 23/46476

Saksbehandlar:  
Mette Robertsen  
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:  
22.08.2023

Dispensasjon frå utnyttingsgrad og byggegrense, og løyve til oppføring av enebolig med dobbelgarasje - gbnr 323/569  
Frekhaug

**Administrativt vedtak:** Saknr: 625/23  
**Tiltakshavar:** Per Steinar Osmundnes  
**Ansvarleg søkjar:** Trond Martens Sivilarkitekt  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad og regulert byggegrense mot gbnr 323/29 . Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av ein bustad med integrert dobbel garasje på eigedom gbnr 323/569.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.07.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk via privat leidning, og knytast til kommunalt kloakkanlegg. Røyrleggarmelding må sendast til kommunen ved søknad om igangsetting.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med situasjonskart datert 22.07.2022. Avkøyrse til private vegar skal stette dei same tekniske krav til utforming og sikt som er sett til offentlege vegar.

## 5. Tiltaket krev søknad om igangsetting.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

### 1. Ferdigmelding med omsyn til tilknytning til kommunalt vassverk/ kloakkanlegg.

## SAKSUTGREIING

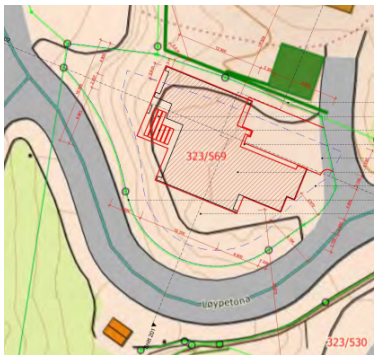
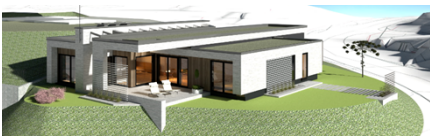

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med integrert dobbel garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 220,8 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 249,3 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 30 % BYA. Tomtens areal er på 819,5 m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrsløse, interne veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå tomteutnytting (BYA), samt dispensasjon frå byggegrense.

Det vert elles vist til søknad mottaken 09.06.2023.

Situasjonskart gbnr 323/569	Omsøkt tiltak
	 <p>3D View Fasade sør - vest</p>  <p>3D View Fasade sør - øst</p>

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han vart mottaken. Følgande dokumentasjon vart etterspurt i brev av 21.06.2023, samt brev av 28.06.2023:

1. BRA opplysningar.
2. Utomhusareal (MUA).
3. Stadfesting frå heimelshavar.
4. Utgreiing med omsyn til planering.
5. Naboerklæring frå gbnr 323/29, og gbnr 323/528.

Dokumentasjon vart mottaken frå ansvarleg søker den 11.08.2023, samt den 22.08.2023. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.08.2022, og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Løypefona bustadområde plan id nr. 125620070001 sin arealdel er definert som bustader-frittliggande-småhus føremål.

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

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå tomteutnytting (BYA), og regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

#### **Dispensasjon utnytting**

Bestemmelsene setter % BYA maks 17 %. Tiltaket overskrider maks utnyttelse og fordrer dispensasjon.

Tomtearealet er på 819,5 m<sup>2</sup>

17 % BYA utgjør 139,3 m<sup>2</sup>

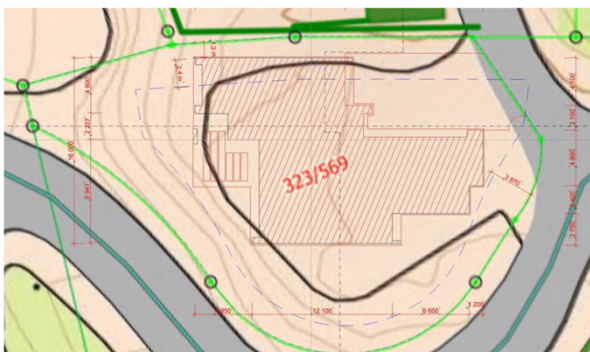
Tiltaket har BYA på 249,3 m<sup>2</sup>, som utgjør % BYA = 30,0 %

Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsen og har følgende gode grunner for at kommunen bør innvilge dispensasjon:

1. Tiltaket er løst mtp å best mulig ivareta sol og utsyn for tiliggende naboer. Den er holdt lavt ift hva som er tillatt av makshøyde for eiendommen.
2. Det er valgt kvalitative materialer og overflater får å gi noe til området.
3. Tiltaket er holdt i kun 1 etasje og har derav et større fotavtrykk. Tiltakshaver håper å få tillatelse til dette fremfor å fordele samme bruksareal på 2 etasjer.
4. For at tiltaket allikevel ikke skal oppleves som for stor flate er formuttrykket løst ved at bygningsvolumet er oppbrutt i flere elementer som legger seg noe differensiert i både plan og høyde.
5. Ved å ha alt på ett plan oppnår vi tilgjengelighet og fremkommelighet for rullestol for alle rommene i boligen.
6. Tiltaket er løst med flatt tak som medfører at boligen legger seg lavest mulig mht å ivareta utsyn og lys for tiliggende naboer.
7. Boligen er løst som enebolig og ikke med utleieenhet, og gir derav en lavere belastning for området mht trafikk og støy.
8. Eksisterende terreng endres så å si ikke.
9. Det er ikke uvanlig med % BYA = 30 % for uregulert eiendommer i andre kommuner.
10. Tiltaket vil fremstå som lav ift annen bebyggelse i området.
11. Det er generelt gitt dispensasjoner for utnytting til andre boliger i området.

#### **Dispensasjon byggegrense**

Plankartet har påtegnet byggegrenser, tiltaket fordrer dispensasjon fra disse mot nordøst. Tiltaket overskrider byggegrensen med 2,4 m på det meste og kommer da på en avstand på 1,3 m til egen eiendom/nabogrense.



Illustrasjon som viser tiltaket i skravur og blå byggegrense

Vi søker om dispensasjon fra påtegnet byggegrense og har følgende gode grunner for at kommunen bør innvilge dispensasjon:

1. Byggegrensen overskrides kun mot nordøst, og i all hovedsak mot egen eiendom.
2. Det at tiltaket løses med 1 etasje (fremfor 2 etasjer) gjør at fotavtrykket blir større og derav tar et større areal.
3. Den delen av eiendommen som blir berørt er kun en skråning videre opp mot neste terrengflate.
4. Overskridelsen vil ikke medføre negative konsekvenser for frisiktkravet eller trafiksikkerheten.
5. Det er stor avstand til nærmeste nabo, 19,4 m.

### 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.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.07.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1,3 meter. Eigar av gnr. 323 bnr. 29 har i dokument datert 21.08.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,3 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + og maks mønehøgde på kote ca. + 29,30. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 24,41.

### Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Bustaden skal koplast på kommunal vassleidning via privat leidning, og offentleg avlaup. Alver kommune Samferdsel veg,- vatn,- og avlaup, har i førespurnad ved brev datert 20.06.2023, stadfesta at det er nok kapasitet i området.

### **Tilkomst, avkøyrse og parkering**

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

Avkøyrse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og integrert garasje for 2 stk. bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering/ integrert garasje, og avkøyrse. 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 ansvarleg søkjar opplyst at: Det er lagt vekt på kvalitative materialar og overflater.

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

Ansvarleg søkjar 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).

## **VURDERING**

### **Generelt om dispensasjon**

Det er to vilkår som begge 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

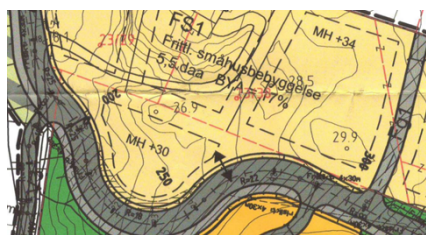
Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Tiltaket ligg som del av eit område beståande av einebustader, og grensar til område etablert med rekkehus og større leileighetsbygg oppført i nyare tid. Området er nært utbygd, og det er få tomter tilgjengelege i nærleiken.

Kotene på eigendommens areal omkransar ei allereie planert høgare flate, og tomten er orientert med utsyn mot sør-vest. Gjeldande reguleringsplanen for Løypetona med plan id nr. 125620070001 er vedtatt i 2007, og er relativt gammal.

Det er ved søknad om oppføring av tiltak på eigendommen, også søkt dispensasjon frå utnyttingsgrad, samt dispensasjon frå regulert byggegrense. Tiltaket er i konflikt med føresegn 1.5.1 i reguleringsplanen for Løypetona med omsyn til grad av utnytting.

Arealplankartet legg til grunn ei tomteutnytting på 17%, og maks MH på kote + 30:



Arealplankart



Nærliggande område

Tiltaket er også i strid med regulert byggegrense mot nord:



Byggegrense



Omsøkt tiltak

Administrasjonen har i vurderinga særleg lagt vekt på følgande omsyn:

- Trafikktryggleik/ sikteline.
- Vedlikehald og drift av vegnett og VA leidningar.
- Storleik, plassering, og utforming av tiltaket, sett i høve til eigendommen, omgivnaden, fjernverknaden av tiltaket, og høve til nærliggande grannar.

#### Dispensasjon frå tomteutnyttingskrav i planen

Utnyttingsgraden for alle bustadområda i planen er sett til 17% BYA irekna garasje, og parkeringsareal. Sett i høve til andre utbyggingsfelt i kommunen er dette låg tomteutnytting. I same reguleringsplan i felt B1, B2, og B3 er utnyttingsgraden betydeleg høgare, og ligg på TU% BRA på 45%, 75%, og 90%.

Krav til tomteutnytting er i hovudsak for å regulere bygnaders volum, omsyn til trong for utomhusareal, verknad på infrastruktur, og for å ta i vare omsyn til grannar og omgjevnader.

Tomtens areal er på 819,5 m<sup>2</sup>, og tiltaket er planlagt oppført i ein etasje med ulik romhøgde, og med integrert dobbel garasje. Tillate tomteutnytting er 17% BYA som

utgjør 139,3 m<sup>2</sup>. Omsøkt tiltak har BYA på 249,3 m<sup>2</sup>. Det er søkt om ei tomteutnytting på 30% BYA, som er ei overskriding av tillat TU med 13 %.

Føremonene ved å gje dispensasjon frå tomteutnytting er at bu kvalitetane til bebuarar vil bli betre med ei utnytting meir i tråd med utnyttingsgrad i andre nyare utbyggingsfelt i kommunen. Vi viser til at det har vore gitt fleire dispensasjonar for tomteutnyttingskravet i det nærliggande området.

Administrasjonens vurdering er at tiltaket med ein utnyttingsgrad på 30% er i tråd med nyare planer, og i tråd med ynskje om ei fortetting av nærliggande og tilgrensande område mot sør-aust. Vi kan heller ikkje sjå at omsyna knytt til tomteutnyttingsgrad blir vesentleg tilsidesett.

Tiltaket er slik omsøkt i berre ein etasje, og har difor eit større fotavtrykk. Tillat maks høgde på bustaden er i arealplankartet satt til MH + 30.v Omsøkt tiltak har ein maks høgde på 29,30, og eit vesentleg terrenginngrep vil vere naudsynt dersom bustaden skal oppførast med 2 etasjar.

I vurderinga av fordeler stetter vi søkjer sin argumentasjon, som viser til at det ved å ha alt på et plan legg til rette for tilgjengelegheit for rullestol i alle rom. Vidare at tiltaket slik omsøkt mellom anna tek i vare utsyn og lys for tilgrensande eigendomar.

Vi kan ikkje sjå at det ligg føre vesentlege ulemper som tilseier at det ikkje bør gis dispensasjon frå utnyttingsgrad i denne saka. Etter ei samla og konkret vurdering, finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad (BYA) er oppfylt.

#### Dispensasjon frå regulert byggegrense

Slik tiltaket er prosjektert med ei overskriding av gjeldande føresegn med omsyn til tomteutnytting (BYA), krev tiltaket også dispensasjon frå regulert byggegrense mot nord.

Byggegrensen overskridast berre mot nord-øst. Tiltaket går ut over byggegrensa med 2,4 meter på det meste mot nabo på gbnr 323/29, og avstand til naboeigedommen er på 1,3 meter. Heimelshavar på gbnr 323/29 har samtykket til tiltaket, i brev signert den 21.08.2023. Det same har heimelshavar på eigedommen nedanfor, gbnr 323/528.

Avstandskravet mot nabo, er først og fremst av branntekniske omsyn, men også for å sikre bygnader på naboeigedomar lys, rom, og utsikt.

Omsøkt tiltak har god avstand til dei allereie oppførte bygnadane på gbnr 323/29, og gbnr 323/528. Grannane si private sfære synes ivaretatt ved plassering slik omsøkt. Det går også fram av kart at det er vesentlege koteforskjeller på staden mot tilgrensande eigendomar, og administrasjonen si vurdering er at den nye bustaden ikkje vil ta utsikt frå grannar som nemnt, ei heller frå andre nærliggande bustader.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna til byggegrense er ivaretatt ved plassering slik det er søkt om.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det ligg føre vesentlege ulemper som tilseier at det ikkje bør gis dispensasjon frå byggegrense i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering, finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot gbnr 323/529 er oppfylt.

### **Plassering av tiltaket**

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket er i strid med føresegn 1.8.1 i reguleringsplanen for Løypetona bustadområde:

#### **1.8 Plassering av bygg**

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

Eksisterande terreng på eigendommen er allereie planert, og bustaden synes å vere godt arkitektonisk tilpassa omgjevnadane. Fleire grannar har i vedlagt skriv signert samtykke til oppføring av tiltaket. Det ligg heller ikkje føre merknader til tiltaket.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **Andre høve**

Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk via privat leidning, og knytast til kommunalt kloakkanlegg. Rørleggarmelding må sendast til kommunen ved søknad om igangsetting.

### **Byggteknisk forskrift (TEK)**

Administrasjonen gjer merksam på at bygnaden må oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), med omsyn til avstand til nærliggande garasje på gbnr 323/29.

### **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 kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **GENERELL INFORMASJON**

#### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.



- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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 frå melding om vedtak er motteke. 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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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 tråd 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 før 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 byggearbeidet 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.

### **De må søka om løyve til igangsetting**

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

### **De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest**

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

### **Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til sak nr.: 23/4710**

Med vennlig helsing  
Alver kommune

Mette Robertsen  
Rådgjever

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

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

### **Vedlegg:**

Søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig - gbnr 323/569 Frekhaug  
B - 0443 Løypetona 323 569 Søknad om dispensasjon

D - A10-001 Utomhusplan 1\_300  
D - A10-003 Situasjonsplan 1\_500  
E - A20-100 1.etasje 1\_200  
E - A20-101 1.etasje 1\_100  
E - A30-301 Snitt 201 1\_100, 1\_200  
E - A30-302 Snitt 202 1\_100  
E - A40-401 Fasade nord 1\_100  
E - A40-402 Fasade sør 1\_100  
E - A40-403 Fasade vest 1\_100  
E - A40-404 Fasade øst 1\_100

### **Mottakarar:**

Per Steinar Osmundnes	Løypetona 12a	5918	FREKHAUG
Ragnhild Hordvik Osmundnes	Løypetona 12a	5918	FREKHAUG

**Mottakarar:**

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes torg 8

3017

DRAMMEN