

**Alver kommune**

**Byggesaksavdelinga**

**Postboks 4**

**5906 FREKHAUG**

**KOMMENTARER TIL INNKOMMET KLAGE FRA REIGSTAD BYGG OG EIGEDOM OG DIESETH PÅ  
VEDTAK I SAK 22/2069 VEDR ETABLERING AV ALTANER/BALKONGER PÅ  
ISDALSTØBAKKEN 101 (Gbnr 137/259 og 826)**

**Bestemmelse om grad av utnytting:**

I en konkret sak fra 2020 gikk ombudsmannen inn i en sak som gjaldt spørsmålet om en søknad om byggetillatelse kan avslås når det er gitt et plankrav og planen for eiendommen ikke inneholder bestemmelse om grad av utnytting.

Konklusjonen ble som følger:

Ombudsmannen er kommet til at det ikke var hjemmel for å avslå søknaden. I kommuneplanen og kommunedelplanen er det gitt et plankrav, og det aktuelle tiltaket omfattes av dette plankravet. Selv om det har gode grunner for seg å oppstille et minstekrav om at planer som skal gi grunnlag for bygging, må inneholde en bestemmelse om grad av utnytting, mener ombudsmannen at den rettskildemessige forankringen av dette standpunktet er for svakt. Slik ombudsmannen ser det, er det tilstrekkelig for ikke å kunne se bort fra den foreliggende planen, at planen setter rammer for bruken av arealet. Den aktuelle bebyggelsesplanen inneholder noen bestemmelser om byggevolumet, og – sammenholdt med lovens og forskriftens begrensninger – mener ombudsmannen at dette er tilstrekkelig for at bebyggelsesplanen, til tross for manglende angivelse av grad av utnytting, skal anses som en plan i plan- og bygningslovens forstand. Plankravet er følgelig oppfylt.

Forvaltningens oppfølging:

På bakgrunn av ombudsmannens uttalelse endret Kommunal- og moderniseringsdepartementet rettsoppfatning i spørsmålet om virkningen av at en reguleringsplan ikke har regulert grad av utnytting. Fylkesmannen la dette til grunn og ba kommunen om å behandle den aktuelle byggesøknaden på nytt.

Hele sakens bakgrunn og forklaring kan leses her:

<https://www.sivilombudet.no/uttalelser/bebyggelsesplan-uten-grad-av-utnytting/>

På bakgrunn av dette tilbakevises Reigstad Bygg og Eigedoms påstander vedr manglende utnytningsgrad.

**Vedr auka innsyn til friluftsområde/badeplass:**

Synspunktet Reigstad her forfekter der det blir auka innsyn til offentlig friluftsområde/badeplass er for undertegna totalt uforståelig. Bygget har stått slik det gjør i mere en 85år. Det har all tid vært- og er mange vinduer i gavnfasaden på bygget. Det er godkjent altan mot øst som en også ser deler av det nylig etablerte badeområdet fra.

At et friareal skal legge «beslag» på å kunne utnytte en privat eiendom er totalt uhørt så lenge det ikke inngår i noe krav om avstander (for eksempel veier etc).

De som vil bade der, gjør det uavhengig om der er noen altaner ekstra på bygget. Jeg forstår ikke problemstillingen, og må sees på som et syltynt argument. Jeg kan heller ikke se at de kan vise til saker der denne type argumentasjon er vektlagt.

**Vedr altan 4:**

Klagen(e) fra Diseth må avvises da de er i klart mindretall i sameiet gbnr 137/800. 4 av 5 beboere har godkjent og signert for etablering av altanene. Undertegnede er dessuten eier av 11 av de 20 parkeringsplassene i kjelleren på eiendommen og er også eier av gbnr 137/800. De to klagenene fra Dieseth er fra samme boenhet.

Jeg viser dessuten til selve søknaden og mitt kommentarskriv datert 12.1.2023 til søknaden.

Isdalstø 20.6.2023

Aage Vagleik Nyhammer

Nyhammer Eiendom

(sign)