



Alice Byrknes Hølleland  
Markavegen 16 B  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/4438 - 21/53214

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:  
13.08.2021

## Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 323/502 Frekhaug

**Administrativt vedtak:** Saknr: 852/21  
**Tiltakshavar:** Håvard Hølleland  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

- Tiltakshavar er ansvarleg for å oppfylle branntekniske krav ved oppføring av tilbygget, slik at mogleg utnytting av naboeigedomen 323/386 ikkje seinare blir redusert ut over det som følgjer direkte av pbl § 29-4 andre ledd.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad, dispensasjon frå avstandskravet på minimum 4 meter i pbl § 29-4 andre ledd, samt dispensasjon frå byggegrensa på 15 meter mot kommunal veg, jf. veglova § 29, i samband med oppføring av tilbygg til eksisterande bustad.

Det er kun søkt om dispensasjon. Løyve til oppføring av tilbygg må det søkjast særskilt om.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.05.2021.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Fristen er 16.08.2021.

## Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nordgarden – Frekhaug, planid: 125619961113 definert som einebustader/tomannsbustad.

Det følgjer av reguleringsføresegn § 2 bokstav k) at byggegrense langs kommunal veg innanfor bustadsområder er 5 meter frå ytterkant køyrebane eller gang-/sykkelbane. Omsøkt tiltak er i samsvar med reguleringsføresegn, og det er difor ikkje naudsynt med dispensasjon frå avstandskravet i veglova § 29.

Vidare følgjer det av pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a) at kommunen kan godkjenne plassering av byggverk nærmare enn 4 meter når eigar av naboeigedom har gitt skriftleg samtykke. Både eigar av gbnr. 323/386 og gbnr. 323/382 har samtykka til tiltaket, og det er difor ikkje naudsynt med dispensasjon.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå:

- Regulert utnyttingsgrad, jf. planføresegn § 3 bokstav e).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tilbygget vi ønsker å bygge berøres av regulert utnyttelsesgrad om max %-TU på 25%. Vi skal bygge et tilbygg på 13,73m<sup>2</sup>, noe som vil øke bruksarealet fra 96m<sup>2</sup> til 109,73m<sup>2</sup>. Dette vil utgjøre %-TU på 36,21%  $(109,73m^2 / 303m^2) * 100 = 36,21\%$ . Reguleringsplanen fra vårt boligfelt er fra 1996 og har en beregningsmåte av tomteutnyttelse vi ikke ser i nyere boligfelt. Vi ser også at det er gitt dispensasjoner i flere av nabotomtene våre. For vår del er det mange fordeler med tilbygget. Vi kommer til å gå fra 2 til 3 soverom, som vil gjøre det mer gunstig å bo her som en barnefamilie. Vi har også en skråtomt som gjør det vanskelig å utnytte tomten godt, og plassen vi skal bygge er en skyggefull plass på baksiden av huset som ikke vil være til sjenanse for noen.

Vi ønsker også å søke dispensasjon fra plan- og bygningsloven §29-4 om avstand fra nabogrense. Tilbygget vårt kommer til å komme nærmere enn 4 meter fra nabotomten bak oss og nabotomten vi bor vegg i vegg med. Vi kommer til å legge inn gode branntiltak som doble plater gips i vegger og evt. tak mot nabotomtene. Blant vedleggene legger vi ved et bilde av huset i dag for å vise området tilbygget skal være. Nabotomten bak oss ligger flere høydemeter over oss, dette vil komme frem i vedlegget.

Den siste dispensasjonen gjelder vegloven kap. 5 §29. Avstanden fra nærmeste byggepunkt til midten av den kommunale vegen er 14m, og under grensen på 15m. Vi ønsker å søke dispensasjon mtp at huset og parkeringsplassen vår allerede er bygd nærmere denne grensen, og vi skal ikke bygge noe nærmere veien, men fra.

## Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, avd. samferdsel, veg-, vatn- og avløp den 14.07.2021:

Tiltaket er uproblematisk i forhold til veg, grunna beliggenhet av tiltak.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.05.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 323 bnr. 386 har i dokument datert 11.04.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,3 meter. Eigar av gnr. 323 bnr. 382 har i dokument datert 15.04.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,3 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 14 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

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

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og tilkomst.

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.

### **VURDERING:**

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

#### Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad:

Reguleringsplanen si føresegn om utnyttingsgrad er først og fremst vedteke for å sikre at bustadtomtene i planområdet får tilstrekkeleg uteoppfallsareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert. Med tilvising til opplysningane frå tiltakshavar og vedlagt situasjonskart og bilete av bustad, finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Tilbygget skal plasserast slik at det ikkje redusera utomhuskvalitetane på eigedomen og legg etter kommunen sitt syn til rette for ei hensiktsmessig utnytting av tiltakshavar si eigedom.

Etter kommunen sitt syn har tiltakshavar vidare sannsynleggjort at fordelane ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Kommunen legg og vekt på at ingen av dei varsla naboane har fremja merknadar til tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad 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 kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Regelverk**

- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

#### **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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/4438

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Bilder av hus  
Situasjonskart  
Plantegning med tilbygg  
Fasadetegning med tilbygg

**Mottakarar:**

Alice Byrknes Hølleland	Markavegen 16 B	5918	FREKHAUG
Alice Byrknes Hølleland	Markavegen 16 B	5918	FREKHAUG
Håvard Hølleland	Markavegen 16 B	5918	FREKHAUG