

BYGGESAK PÅ EIENDOM GNR 137 BNR 771

HISTORIKK

Eiendommen, gnr.137 bnr. 771 er delt fra gnr. 137 bnr. 481. Godkjenning for fradeling ble gitt 18.01.2013.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ikenberget. Reguleringsplan ble vedtatt 04.05.1982 og revidert 08.11.87. For tolkning av plan må Byggeforskrift av 1985 med endringer av 1. juli 1986 legges til grunn samt NS 3940 andre utgave som ble vedtatt juni 1986 og erstattet NS 3940 første utgave fra 1979.

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til boligformål (boliger med tilhørende anlegg). Området har en naturlig avgrensning av lokalt og overordnet vegnett. Det er vist byggegrenser langs vei men ikke mot nabogrense. Byggegrense mot nabogrense følger av plan- og bygningsloven § 70 andre ledd når ikke annen grense er fastsatt i plan. På plankartet er påført utnyttingsgrad $U=0,35$.

Byggeforskrift 1985

Kapittel 22:1 fastsetter bestemmelser om utnyttingsgrad. Utnyttingsgrad i planer vedtatt i perioden 1985 til 1997, beregnes som forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, plass, park vann eller elv, maksimalt 10 m. I henhold til kapittel 22:2 skal plan angi utnyttingsgrad for de enkelte tomter innenfor planområdet.

NS 3940 andre utgave

Brutto golvareal beregnes etter kap. 6.3 og er summen av bruttoareal for alle målbare etasjer, inklusive innskutte etasjer og gallerier, loft og kjeller. Bruttoareal regnes ikke for åpne deler.

TOLKNING AV PLAN

Ettersom ikke annet fremgår av reguleringsplan og bestemmelsene til plan, må det legges til grunn at bestemmelser i Byggeforskrift av 1985 og NS 3490 2. utgave, for fastsetting av utnyttingsgrad, skal gjelde for nye tiltak innenfor planområdet. Dersom forskriften var ment å gi åpning for at den enkelte kommune eller saksbehandler fritt skulle kunne fortolke planer og planbestemmelser i den enkelte byggesak, ville en slik praktisering gi liten forutsigbarhet i byggesaken og, i verst fall, liten tillit til regelverket.

Vi må forutsette at kommunen, ved utarbeiding av planer og fortolkning av disse i den enkelte byggesak, forholder seg ryddig til alle relevante bestemmelser fastsatt i lov og forskrift. Dette vil også være en forutsetning for å sikre likebehandling i byggesaker innenfor et planområde. Det ville være urimelig, og vanskelig å forstå, at kommunen skulle ha ulike bestemmelser i plan for henholdsvis bestående byggverk og nye tiltak. Konsekvensene av slik praktisering kunne da bli at det på en ubebygd tomt kunne oppføres bygning med maksimalt volum tilsvarende utnyttingsgrad 0,35, mens ønske om oppføring av mindre tilbygg på eksisterende bygning, var tvunget til å søke dispensasjon, selv om bygningen etter tilbygging var vesentlig mindre enn tilsvarende $U=0,35$. En slik praktisering vil ikke kunne forsvares ut fra hensynene bak planbestemmelsene om utnyttingsgrad. Bestemmelsene er ment å gi kommunen et verktøy for å styre arkitektonisk kvalitet og strøkskarakter (bygningers volum) innenfor planområdet.'

Q7 s2av 2

BYGGESAK PÅ EIENDOM GNR 137 BNR 771

Kommunene har gjennom regelverket fått stor frihet til å utforme grunnlaget for behandling av de enkelte byggesakene gjennom planarbeidet. Dette stiller krav til ryddighet og at bestemmelsene gis på en slik måte at de gir god forutsigbarhet og oversiktlige byggeprosesser.

I Meld. St. 28 er det et uttalt mål å sikre mer enhetlige og forutsigbare byggesaksprosesser samt redusere det kommunale skjønnet, jmfør pkt. 6.5.

Lillehammer 11.03.2014

Siv.ing Sigurd Hoelsbrekken