



## Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023 kl. 18:00	Asker rådhus

### Merknad

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 66 90 92 22 eller e-post  
Politisk.sekretariat@asker.kommune.no  
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed fra møtesekretær.

Befaring 08.05.2023 kl. 16.00.  
Øvre Dyrhusbakken 53  
Margretes vei 6

### Sakskart

---

#### Saker til behandling

---

47/23	23/07089-1	Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2023
48/23	23/03471-1	Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53
49/23	23/02453-1	Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyaafaret 38
50/23	23/05340-1	Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyaafaret 42

---

51/23 23/06415-1 Klage på rammetillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/316 Kjøyafaret 46

---

52/23 23/05661-1 Klage på vedtak om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 76/5 Skjæret 1

---

53/23 23/01055-3 Klage på avslag på midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, Koiebakken gbnr. 64/83

---

54/23 23/06092-1 Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/1958 Margretes vei 6

---

55/23 23/06104-1 Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for enebolig, Margretes vei 6, gbnr 40/433

---

56/23 23/06299-1 Klage på vedtak om dispensasjon med vilkår, gbnr. 250/579, Fjordstien 3C

---

### **Referatsaker**

---

R-6/23 23/08488-1 Referatsak - utvalg for plan og byggesak 10.05.2023

---

Asker, 27.04.2023  
Håvard Vestgren  
Leder i utvalg



## Møteprotokoll

### Utvalg for plan og byggesak

<b>Dato</b>	<b>Tid</b>	<b>Sted</b>
10.05.2023	18:00 – 19:15	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

#### Til stede:

<b>Funksjon</b>	<b>Navn</b>	<b>Møtte for</b>
Leder i utvalg	Håvard Vestgren (H)	
Nestleder	Gro Buttingsrud (V)	
Utvalgsmedlem	Anne Gunhild R. Flater (Sp)	
Varamedlem	Trygve Jørgen Lia (H)	Kay Arne Sørensen
Utvalgsmedlem	Lars Kristian Wear (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Ove Røed (H)	
Varamedlem	Jostein Tellnes (V)	Cathrine Jensen
Utvalgsmedlem	Anne Hilde Rese (A)	
Utvalgsmedlem	Anders Tobias Utne (A)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Helge Haugen (MDG)	
Forfall:	Kay Arne Sørensen (H) Cathrine Jensen (H)	

#### Fra administrasjonen møtte:

Direktør Eli Aubert  
Juridisk rådgiver Fredrik Harvik Thoresen  
Protokollfører: Jorunn Sørli Tryti

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede. Det var ingen merknader til innkallingen eller habilitet. Leder foreslo å behandle sak 54 og 55 etter sak 47 og utvalget tilsluttet seg det.

## Saksliste

Side

---

### Saker til behandling

<a href="#">47/23</a>	23/07089-1	Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2023	3
<a href="#">48/23</a>	23/03471-1	Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53	3
<a href="#">49/23</a>	23/02453-1	Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyaafaret 38	7
<a href="#">50/23</a>	23/05340-1	Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyaafaret 42	9
<a href="#">51/23</a>	23/06415-1	Klage på rammetillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/316 Kjøyaafaret 46	9
<a href="#">52/23</a>	23/05661-1	Klage på vedtak om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 76/5 Skjæret 1	11
<a href="#">53/23</a>	23/01055-3	Klage på avslag på midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, Koiebakken gbnr. 64/83	11
<a href="#">54/23</a>	23/06092-1	Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/1958 Margretes vei 6	12
<a href="#">55/23</a>	23/06104-1	Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for enebolig, Margretes vei 6, gbnr 40/433	15
<a href="#">56/23</a>	23/06299-1	Klage på vedtak om dispensasjon med vilkår, gbnr. 250/579, Fjordstien 3C	18

---

### Referatsaker

---

# Saker til behandling

## 47/23 Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	47/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 26.04.2023 godkjennes slik den foreligger.

## Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 26.04.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

## 48/23 Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	43/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	48/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 7. oktober 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

## Behandling

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet pva H, V og SP følgende forslag til vedtak:

«Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge

- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 for at regulert BYA 20% økes til 21,98%.
- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 fra regulert byggegrense for omsøkt plassering av levegger og pergolamarkise.

Dispensasjon for pergola gis med følgende begrunnelse:

Hensikt med maks BYA er sammen med høydebestemmelser- å styre lys og luft av volumene på eiendommen. Pergola lik denne er en åpen konstruksjon som midlertidig lar seg tette, på enkelte dager eller kvelder. På linje med en markise. Dette viser at overskridelsen er beskjeden. Både leveggene og pergola er relativt lave bygg. Dispensasjon for plassering av levegger og pergola over byggegrense tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon.

Forholdet berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.

Åpenhet mot adkomst og mot vei er godt ivaretatt. Nabo-eiendommene ligger høyere. Forholdet har ikke har andre ulemper enn at den formelle byggegrensen er overskredet.

Naboene har i tillegg gitt samtykke til plassering av pergolamarkisen og utformingen av leveggen.

Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser, og gir økt bokvalitet. Pergolamarkisen gir bedre anvendelighet av forholdsvis knappe utomhus-ressurser, fordi byggegrensene har gjort at boligen er plassert midt på tomten. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat. B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet.

Fordeler er derfor klart større enn ulempene.

Det kan uten søknad iht. SAK§4.1 settes opp levegger i hhv. 10 m lengde av gangen med 180cm høyde med avstand minst 1m fra nabogrense, eller i 5 m lengde av gangen med 180cm høyde helt nabogrense. Da leveggene er sammenhengende slo søknadsplikt inn, men forholdet er ikke vesentlig annerledes enn det lovgiver har til hensikt å regulere med levegger.

Leveggene gir en omramming og ryddighet på denne delen av eiendommen. Alternativet hadde vært en ikke-søknadspliktig tujahekk. Løsningen som er valgt gir en estetisk helhet, og er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser. Den gir også økt bokkvalitet. Den valgte løsning gir forutsigbarhet for naboer, da leveggene har en fast høyde - i motsetning til f.eks. tujahekker. Høye tuja-hekker er i seg selv en stor kilde til nabokonflikter. og det er samfunnsfordel at løsningen med levegger er forutsigbar og statisk, og at naboene har gitt sitt samtykke.

Tiltaket er lite og ligger lavt plassert i terrenget/ landskapet. Tiltaket er ikke synlig fra vei/adkomst. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat.B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet. Mot gangstien (kommunens eiendom) forenkler leveggen allmennhetens bruk av gangstien.

En overskridelse på 1,98% anses i dette tilfellet som uvesentlig. Fordelene ansees totalt derfor å være klart større enn ulempene.»

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 4 (MDG, AP) stemmer.

## **Vedtak**

### 1. Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge

- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 for at regulert BYA 20% økes til 21,98%.
- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 fra regulert byggegrense for omsøkt plassering av levegger og pergolamarkise.

#### Dispensasjon for pergola gis med følgende begrunnelse:

Hensikt med maks BYA er sammen med høydebestemmelser- å styre lys og luft av volumene på eiendommen. Pergola lik denne er en åpen konstruksjon som midlertidig lar seg tette, på enkelte dager eller kvelder. På linje med en markise. Dette viser at overskridelsen er beskjeden. Både leveggene og pergola er

relativ lave bygg. Dispensasjon for plassering av levegger og pergola over byggegrense tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon.

Forholdet berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.

Åpenhet mot adkomst og mot vei er godt ivaretatt. Nabo-eiendommene ligger høyere. Forholdet har ikke har andre ulemper enn at den formelle byggegrensen er overskredet.

Naboene har i tillegg gitt samtykke til plassering av pergolamarkisen og utformingen av leveggen.

Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser, og gir økt bokkvalitet. Pergolamarkisen gir bedre anvendelighet av forholdsvis knappe utomhusressurser, fordi byggegrensene har gjort at boligen er plassert midt på tomten. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat. B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet.

Fordeler er derfor klart større enn ulempene.

Det kan uten søknad iht. SAK§4.1 settes opp levegger i hhv. 10 m lengde av gangen med 180cm høyde med avstand minst 1m fra nabogrense, eller i 5 m lengde av gangen med 180cm høyde helt nabogrense. Da leveggene er sammenhengende slo søknadsplikt inn, men forholdet er ikke vesentlig annerledes enn det lovgiver har til hensikt å regulere med levegger.

Leveggene gir en omramming og ryddighet på denne delen av eiendommen. Alternativet hadde vært en ikke-søknadspliktig tujahekk. Løsningen som er valgt gir en estetisk helhet, og er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser. Den gir også økt bokkvalitet. Den valgte løsning gir forutsigbarhet for naboer, da leveggene har en fast høyde - i motsetning til f.eks. tujahekker. Høye tujahekker er i seg selv en stor kilde til nabokonflikter. og det er samfunnsfordel at løsningen med levegger er forutsigbar og statisk, og at naboene har gitt sitt samtykke.

Tiltaket er lite og ligger lavt plassert i terrenget/ landskapet. Tiltaket er ikke synlig fra vei/adkomst. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat.B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet. Mot gangstien (kommunens eiendom) forenkler leveggen allmennhetens bruk av gangstien.

En overskridelse på 1,98% anses i dette tilfellet som uvesentlig. Fordelene ansees totalt derfor å være klart større enn ulempene.



[Lagre vedtak]

**49/23 Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyaforet 38**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	42/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	49/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:  
Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles  
Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles  
Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles  
Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplanen og beplantningsplanen.»
3. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.
4. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.

### **Behandling**

Kommunedirektøren har i tilleggsnotat, datert 27.04.2023, endret sin innstilling til følgende

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:

*Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles*

*Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles*

*Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles*

*Vilkår 4 for ferdigattest om detaljert beplantningsplan frafalles*

*Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen»*

3. *Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.*
4. *Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må også fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.*

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

## **Vedtak**

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:
  - *Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles*
  - *Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles*
  - *Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles*
  - *Vilkår 4 for ferdigattest om detaljert beplantningsplan frafalles*
  - *Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen»*
3. *Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.*
4. *Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må også fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36*

[Lagre vedtak]

**50/23 Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyaafaret 42**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	45/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	50/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

**Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

**51/23 Klage på rammetillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/316 Kjøyaafaret 46**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
---------------------	-----------------	----------------

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klage fra Nordre Åros Vel tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår i begge vedtakene frafalles:  
  
Vilkår for igangsettingstillatelse om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles  
  
Vilkår for ferdigattest om at tinglyst refusjonskrav må være innbetalt frafalles
3. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36

## **Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

1. Klage fra Nordre Åros Vel tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår i begge vedtakene frafalles:  
  
Vilkår for igangsettingstillatelse om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles  
  
Vilkår for ferdigattest om at tinglyst refusjonskrav må være innbetalt frafalles
3. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36

[Lagre vedtak]

**52/23 Klage på vedtak om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 76/5 Skjæret 1**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	52/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 18. januar 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

**Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 18. januar 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

**53/23 Klage på avslag på midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, Koiebakken gbnr. 64/83**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
---------------------	-----------------	----------------

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 11.11.22 om avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1.

Det fremkommer ingen nye momenter, hverken i klage fra nabo av 22.11.22 eller klage fra tiltakshaver av 02.12.22, som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

## **Behandling**

Kommunaldirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 11.11.22 om avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1.

Det fremkommer ingen nye momenter, hverken i klage fra nabo av 22.11.22 eller klage fra tiltakshaver av 02.12.22, som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

**54/23 Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/1958 Margretes vei 6**

**Behandlet av**

1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**

10.05.2023

**Saksnr.**

54/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2734. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

**Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

«Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

- Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
- Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to

ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår»

Flater (SP) fremmet forslag om å fjerne kulepunkt 2; «*Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå*» i forslag fremmet av Røed.

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot Kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Flater (SP) fikk 3 stemmer og falt. Mindretallet var SP, Lia (H) og Røed (H)

## **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.
  - Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
  - Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
  - Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.



En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår.

[Lagre vedtak]

### **55/23 Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for enebolig, Margretes vei 6, gbnr 40/433**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	55/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2661. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

## Behandling

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

«Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

- Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
- Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår»

Flater (SP) fremmet forslag om å fjerne kulepunkt 2; «*Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå*» i forslag fremmet av Røed.

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot Kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Flater (SP) fikk 3 stemmer og falt. Mindretallet var SP, Lia (H) og Røed (H)

## Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.
  - Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
  - Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
  - Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og

utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår.

[Lagre vedtak]

### **56/23 Klage på vedtak om dispensasjon med vilkår, gbnr. 250/579, Fjordstien 3C**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	56/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 20.10.2022 i sak 22/2216. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

### **Behandling**

Wear (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge, og trekker vilkåret som ble stilt ifm innvilgelse av dispensasjon for flatt tak.

Trapp og takterrassen tillates bygget som omsøkt.

Begrunnelse:

Dispensasjon for flatt tak som ble utstedt i delegert vedtak av 20.10.2022 var kurant da flere naboer har fått godkjent og bygger med flate tak, og boligen er godt tilpasset det krevende eksisterende terrenget. Da er det ikke behov for å stille vilkår om at omsøkt trapp og takterrassen avslås. Ingen naboer hadde klaget på trapp og takterrassen. Takterrassen er beskjedent i størrelse, og vil ikke være ruvende i det mektige kupert landskapet. Det er ingen forbud mot takterrasser i gjeldende regulering, og flere takterrasser har blitt godkjent og bygget i planområdet.

Forslag fremmet av Wear ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Wear ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge, og trekker vilkåret som ble stilt i forbindelse med innvilgelse av dispensasjon for flatt tak.  
Trapp og takterrassen tillates bygget som omsøkt.

#### Begrunnelse:

Dispensasjon for flatt tak som ble utstedt i delegert vedtak av 20.10.2022 var kurant da flere naboer har fått godkjent og bygger med flate tak, og boligen er godt tilpasset det krevende eksisterende terrenget. Da er det ikke behov for å stille vilkår om at omsøkt trapp og takterrassen avslås. Ingen naboer hadde klaget på trapp og takterrassen. Takterrassen er beskjedent i størrelse, og vil ikke være ruvende i det mektige kupert landskapet. Det er ingen forbud mot takterrasser i gjeldende regulering, og flere takterrasser har blitt godkjent og bygget i planområdet.

[Lagre vedtak]

# Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Wear (H) hadde et oppfølgingsspørsmål tilknyttet notat, datert 04.05.2023, om «ikrafttredelse av ny arealdel – betydningen for innkomne søknader.  Direktør Eli Aubert svarte.
4.	Haugen (H) stilte et spørsmål i forrige møte om opprydning etter utbyggingen i Sætre sentrum. Administrasjonen vil sende et skriftlig svar til Haugen.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/07089-1

**Saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

### Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2023

#### Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 26.04.2023 godkjennes slik den foreligger.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 26.04.2023.

Håvard Vestgren  
leder

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:

Protokoll fra møte 26.04.2023







## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/07089

**Saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

**Saksnr.**  
47/23

### **Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2023**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 47/23

#### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 26.04.2023 godkjennes slik den foreligger.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/03471-1

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

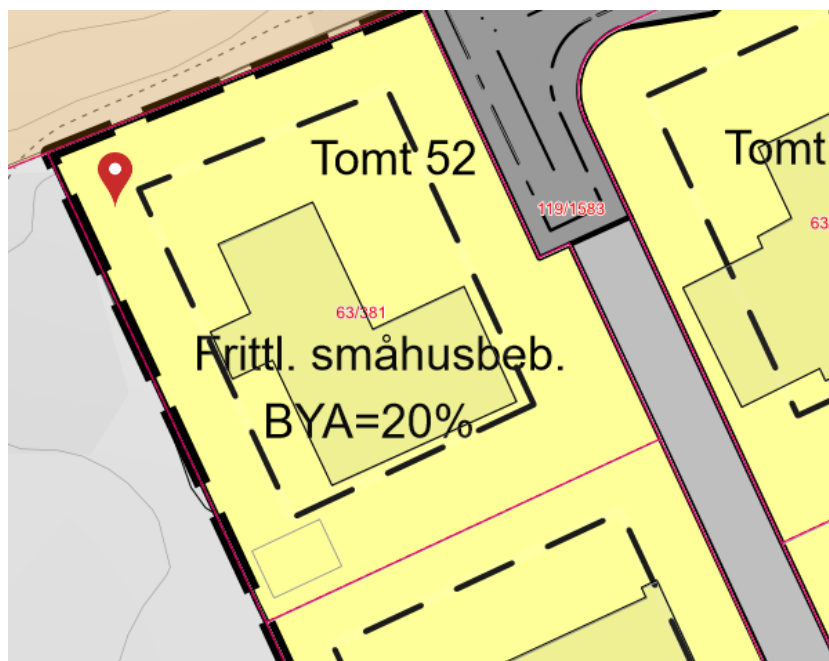
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
26.04.2023  
10.05.2023

### Klage på avslag på søknad om levegg/mur og uthus/pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 7. oktober 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder søknad i ettertid for etablering av «hageanlegg» som består av bl.a. leegger, murer og uthus/ pergola. Det er også søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense og tillatt utnyttelse. Søknaden ble avslått av kommunen i vedtak 7. oktober 2022. Vedtaket er påklaget i brev 25. oktober 2022 av Boxs arkitektstudio på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

Bakgrunnen for avslaget er at en dispensasjon fra både regulert byggegrense og tillatt utnyttelse vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen. Oppføring av en sammenhengende konstruksjon av leegg/mur/pergola på ca. 48 meter nær nabogrensen tilsidesetter hensynene bak byggegrensen, og påvirker både hensyn til lys, luft og åpenhet på en negativ måte. Dette forsterkes ytterligere av at oppført uthus/pergola medfører at tillatt utnyttelse blir overskredet. Regulert byggegrense blir overskredet både mot vest, syd og øst, noe som i sum gjør det svært vanskelig å innvilge omsøkte dispensasjoner. Omsøkte tiltak ligger videre tett opptil hva som kan omtales som «gjerde». Kommuneplanbestemmelsene punkt 17 tillater ikke gjerde som er tett og med slik høyde som i denne saken.

Klagen er særlig begrunnet med at vedtaket bygger på feil tolking av tegninger og at det er urimelig. Etter kommunens syn bygger vedtaket på et korrekt faktum. Kommunen har etterspurt mer detaljerte tegninger, herunder fasadetegninger, men tiltakshaver har ikke etterkommet dette ønsket. Kommunedirektøren anser imidlertid at søknaden er godt nok opplyst til at den kan behandles og avslås. Dersom søknaden eventuelt skal godkjennes må det først leveres detaljerte tegninger slik at det for ettertiden er dokumentert hva som er godkjent. Kommunedirektøren er uenig med klageren i at vedtaket er urimelig. Leegger, murer og pergola/uthus er i sin helhet oppført utenfor byggegrense mot både vest, syd og øst. I tillegg er tillatt utnyttelse overskredet med ca. 10%. Kommunen kan vanskelig se at et avslag på en søknad som bryter såpass med intensjonen i reguleringsplanen er urimelig.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 7. oktober 2022 og at klagen blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Søknaden**

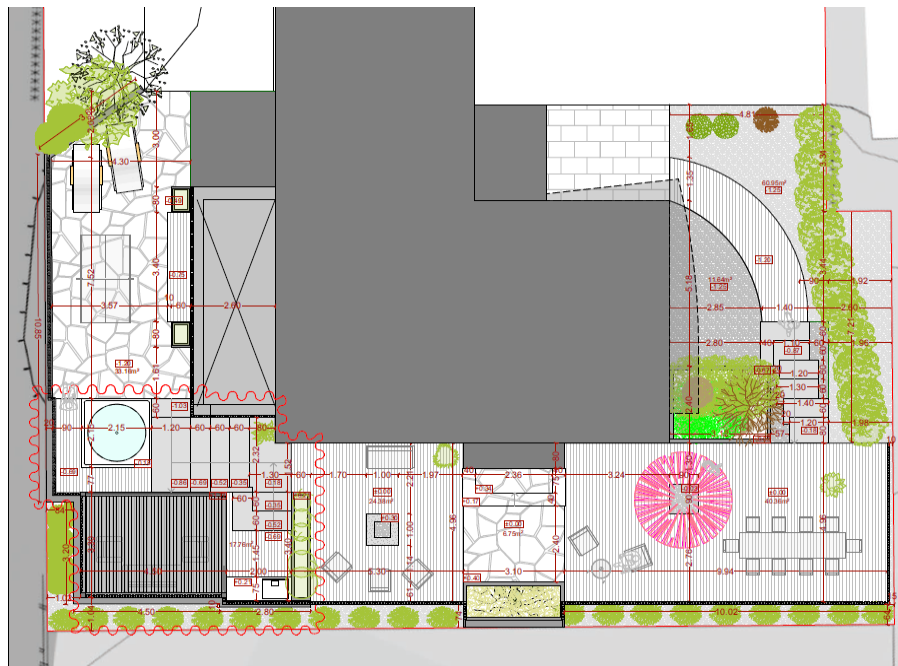
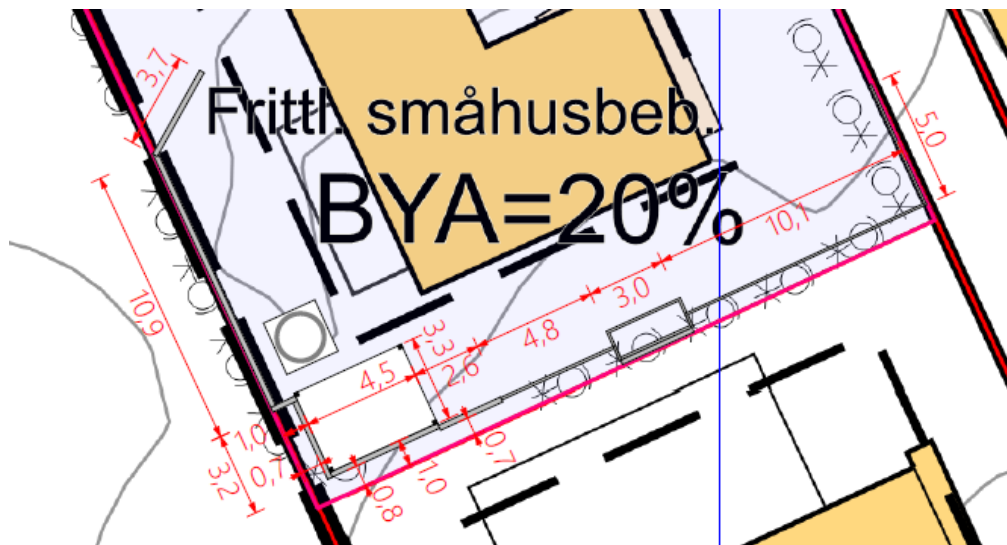
Det er søkt om oppføring av leegger, murer og pergola/uthus i en sammenhengende konstruksjon med en lengde på ca. 48 meter. Konstruksjonen er i sin helhet oppført utenfor regulert byggegrense mot både

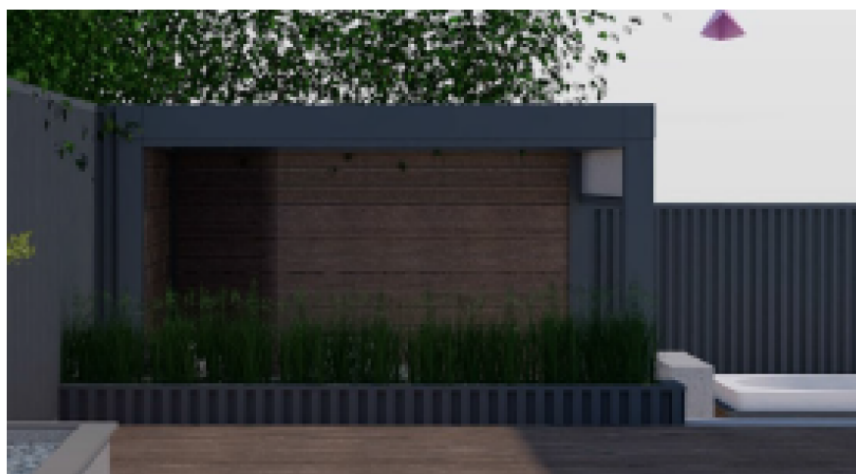
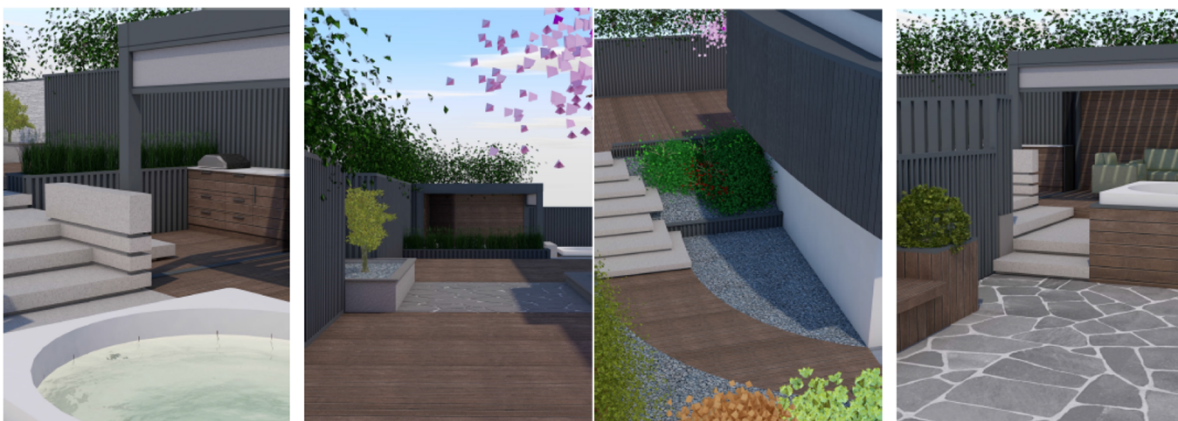
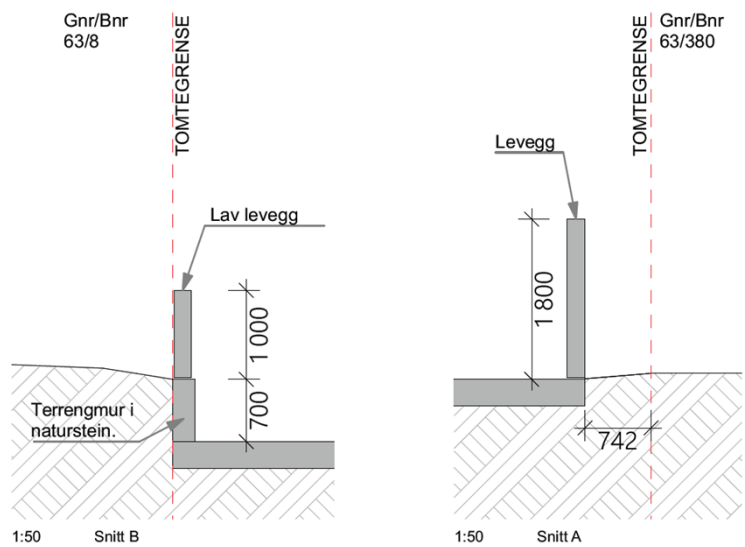
vest, syd og øst. Høyden på konstruksjonen er inntil 190 cm (det meste av leveggene har en høyde på 180 cm). Tiltaket er stort sett plassert i nabogrensen (mellom 0-75 cm fra grensen og det foreligger samtykke til dette fra berørte naboer). Utnyttelsen er oppgitt til 21,98 %-BYA.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra:

- Kommuneplanbestemmelsene § 20.8 om tillatt utnyttelse på 20 %-BYA
- regulert byggegrense mot vest, syd og øst

Plassering og utforming fremkommer nedenfor:





## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Øvre Dyrhusbakken/Jonasmyra, vedtatt av kommunestyret 28. januar 2003, med senere endringer. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i kategori B, boligområder med utfyllende bestemmelser. Tillatt utnyttelse er 20%-BYA, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 20.8

### 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Etter kommunedirektørens syn har ikke de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål, miljø, økonomi og sosiale forhold særlig betydning i denne klagesaken.

### 4. Tidligere behandling

7. oktober 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/2096:

*«Søknaden avslås, jmfør plan- og bygningsloven § 20-2.*

*1) I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra – Byggegrense, jf. reguleringsplanen for Øvre Dyrhusbakken / Jonasmyra for følgende tiltak:*

*- Uthus og levegg*

*2) I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra – BYA, jf. Kommuneplanen § 20.8*

*for følgende tiltak:*

*- Pergola overskrider BYA med 2%.»*

### 5. Klagens innhold

Klagen er innkommet rettidig, jf. fvl. § 29. Klager anfører hovedsakelig:

- Vedtaket er basert på faktafeil og mangler grundig og saklig behandling av omsøkte dispensasjoner
- Vedtaket er samlet sett urimelig
- Kommunen har ikke forholdt seg til søknadstegninger eller vært på befaring
- Ingen lengde av leveggene er større en 10 meter
- Tujahekk som er utbredt i området er som regel vesentlig høyere
- Kommunen har ikke vurdert søkers argumenter for omsøkte dispensasjoner
- Det foreligger usaklig forskjellsbehandling ved avslag på dispensasjon fra tillatt utnyttelse

## 6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

### 6.1 Vurdering av dispensasjon fra regulerte byggegrenser

Det bærende elementet i avslaget er avvikene i forhold til regulert byggegrense. Søknaden innebærer at det etableres en «innhegning» på ca. 48 meter nær nabogrensen og som i sin helhet er plassert utenfor regulert byggegrense, noe som er i klar konflikt med gjeldende reguleringsplan fra 2003.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl. § 19-2. Det stilles to vilkår for å kunne gi dispensasjon. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Man har likevel ikke noe rettskrav på å få innvilget dispensasjon selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Byggegrenser regulerer avstand mellom bygninger på eiendommer, og styrer tettheten av bygninger og konstruksjoner. Formålet er å sikre tilstrekkelig lys, luft og åpenhet mellom bygninger og sikre mot brann. Byggegrenser sikrer også strøkets karakter, landskapsbildet, og helhetsbildet av området.

Omsøkt plassering medfører at hele konstruksjonen, og uthus/pergola, plasseres utenfor regulert byggegrense. Det er dermed snakk om et betydelig avvik. Prinsippet i reguleringen med plassering innenfor byggegrensen vil brytes. Det har vært et sentralt forhold i planen at tomtene ikke skal bebygges inn mot nabogrensen. Fra avslaget i saken gjengis:

*«Her vil leveggen fortette mellom tomtene, høyden på 1,8 meter, samt uthuset på 15 m<sup>2</sup> er plassert mot nabo som gjør det særlig tett mellom byggene. Leveggen er også solid og slipper ikke lys og luft.»*

Kommunedirektøren anser at et så stort avvik medfører at hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt. Det er dermed ikke adgang til å innvilge dispensasjon i saken. Subsidiært vil kommunedirektøren vurdere om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektøren fastholder at fordelene ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Det er en klar ulempe at byggegrensen blir overskredet i vesentlig grad, samt at dette skjer som ledd i en fortetting som også er i strid med tillatt utnyttelse. Bebyggelsen kommer nær både vei og nabogrense, noe som på sikt også vil kunne skape problemer med bl.a. vedlikehold. Det finnes også andre måter å skjerme seg på, bl.a. kan hekk vær et alternativ. Naboeene har

samtykket til plasseringen. Kommunen legger imidlertid ikke avgjørende vekt på dette. Eiere av naboeiendommer vil skifte over tid, og det må derfor utvises varsomhet med å vektlegge dette forholdet i en sak som tilsidesetter hensynene i reguleringsplanen slik om i denne saken.

Kommunen kan ikke se at det er anført noen nye relevante fordeler i klagen som vil kunne påvirke utfallet av saken.

Klager gjør et poeng ut av at tiltaket ikke ville vært søknadspliktig dersom det ikke var for byggegrensen. Dette er åpenbart feil. Et tiltak som det omsøkte er ikke i samsvar med plan- og bygningsloven, uavhengig av byggegrensen. Levegg kan kun settes opp uten søknad i en lengde på maksimalt 10 meter, og med en avstand fra nabogrense på minimum en meter, jf. byggesaksforskriften § 4-1 bokstav f) nr. Disse kravene er ikke overholdt i saken. Det fremgår også av veiledningen til bestemmelsen at unntak for søknad ikke gjelder der det føres opp flere levegger i kombinasjon, som i denne saken.

Klagen er videre begrunnet med at vedtaket bygger på feil tolking av tegninger og at det er urimelig. Etter kommunens syn bygger vedtaket på et korrekt faktum. Kommunen har etterspurt mer detaljerte tegninger, herunder fasadetegninger, men tiltakshaver har ikke etterkommet dette ønsket. Kommunedirektøren anser imidlertid at søknaden er godt nok opplyst til at den kan behandles og avslås. Dersom søknaden eventuelt skal godkjennes må det først leveres detaljerte tegninger slik at det for ettertiden er dokumentert hva som er godkjent.

Kommunedirektøren er uenig med klageren i at vedtaket er urimelig. Så lenge tiltaket tilsidesetter sentrale forhold i reguleringsplanen skal det svært mye til for å innvilge omsøkte dispensasjoner. Det er fullt mulig å utnytte eiendommen på en god og hensiktsmessig måte i samsvar med reguleringsplanen, herunder å skjerme utearealene for eksempel ved bruk av hekk som er utbredt i området.

Kommunedirektøren fastholder at fordelene ved å dispensere fra regulert byggegrense ikke er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

## 6.2 Vurdering av dispensasjon fra tillatt utnyttelse

Formålet med grad av utnytting er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnytting er forholdstallet mellom bebygd og ubebygd areal, og styrer tettheten av bygninger i byggeområder. Grad av utnytting ivaretar hensynet til samme forholdsmessighet mellom bebygd og ubebygd areal i planområdet, og sikrer enhetlig utbygde byggeområder hvor hver tomt forholdsmessig er like mye utnyttet. Hensikten er også å sikre tilstrekkelig areal for parkering, gode uteoppholdsarealer, lys, luft og åpenhet mellom bygninger etter at eiendommen er bebygget.



Fra avslaget i saken gjengis:

*«Tiltaket øker volumet og tettheten på tomten, tiltaket vil også forhindre lys og luft på tomten. Kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra bestemmelser om tillatt utnyttning. Tiltaket berører hensynene bak bestemmelsen på en negativ måte og kommunedirektøren kommer etter dette til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon ikke kan innvilges.»*

Kommunedirektøren mener at tiltaket må vurderes samlet, det vil si at plassering av uthus/ pergola i sin helhet utenfor regulert byggegrense, og sammenhengende med levegg/murkonstruksjon, påvirker hensynene bak tillatt utnyttelse negativt. 21,98 %-BYA innebærer en overskridelse av tillatt utnyttelse med nærmere 10%. Sett i lys av nedbyggingen av den «byggefrie sonen» mot nabogrensene, fastholder kommunen at en dispensasjon fra tillatt utnyttelse vil tilsidesette hensynene bak planbestemmelsen vesentlig. Subsidiært vil kommunedirektøren vurdere om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Når det gjelder fordeler og ulemper anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Ulempene ved en dispensasjon er først og fremst at det godkjennes en overskridelse av tillatt utnyttelse på nærmere 10%. Tiltaket er plassert nær nabogrensen, noe som påvirker både lys, luft og åpenheten i området negativt. Kommunen kan ikke se at det er anført noen relevante fordeler i søknaden eller i klagen som vil kunne påvirke utfallet av saken.

Dersom det skal åpnes opp for uthus/pergola utover tillatt utnyttelse, og konstruksjoner utenfor regulert byggegrense, anser kommunedirektøren at dette må vurderes helhetlig ved planendring slik at hensynet til likebehandling og medvirkning blir ivaretatt.

Kommunen kan ikke se at det er noen praksis for dispensasjon innenfor planområdet. Hvert tilfelle må vurderes konkret, og det er dermed ikke relevant å sammenligne med andre saker som også skiller seg fra denne. I den grad klageren mener at det foreligger usaklig forskjellsbehandling viser kommunen til Sivilombudsmannens uttalelse av 30. november. 2017, der det fremgår at en slik anførsel ikke er relevant i vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2, andre avsnitt er oppfylt.

Kommunedirektøren fastholder derfor at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Tiltaket forutsetter to dispensasjoner for både plassering utenfor byggegrense og tillatt utnyttelse. Det foreligger klare ulemper ved begge dispensasjoner. Samlet sett er derfor ikke fordelene klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

## **7. Konklusjon**

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å innvilge dispensasjon fra tillatt utnyttelse eller fra regulert byggegrense.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

vedtak 07.10.2022  
klage 27.10.2022  
søknad om tillatelse  
157K\_plankart  
157K\_bestemmelser  
mindre planendring 06  
brev 23.02.2023  
epost fra søker 07.03.2023



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/03471

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**      **Saksnr.**  
26.04.2023      43/23

### **Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 43/23

#### **Behandling**

Jensen (H) fremmet forslag om å utsette saken. Utvalget vil gjennomføre befaring på eiendommen.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Saken er utsatt.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/03471

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	43/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	48/23

### **Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 48/23

#### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet pva H, V og SP følgende forslag til vedtak:

«Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge

- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 for at regulert BYA 20% økes til 21,98%.
- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 fra regulert byggegrense for omsøkt plassering av levegger og pergolamarkise.

#### Dispensasjon for pergola gis med følgende begrunnelse:

Hensikt med maks BYA er sammen med høydebestemmelser- å styre lys og luft av volumene på eiendommen. Pergola lik denne er en åpen konstruksjon som midlertidig lar seg tette, på enkelte dager eller kvelder. På linje med en markise. Dette viser at overskridelsen er beskjeden. Både leveggene og pergola er relativt lave bygg. Dispensasjon for plassering av levegger og pergola over byggegrense tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon.

Forholdet berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.

Åpenhet mot adkomst og mot vei er godt ivaretatt. Nabo-eiendommene ligger høyere. Forholdet har ikke har andre ulemper enn at den formelle byggegrensen er overskredet.

Naboene har i tillegg gitt samtykke til plassering av pergolamarkisen og utformingen av leveggen.

Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser, og gir økt bokvalitet. Pergolamarkisen gir bedre anvendelighet av forholdsvis knappe utomhus-ressurser, fordi byggegrensene har gjort at boligen er plassert midt på tomten. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat. B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet.

Fordeler er derfor klart større enn ulempene.

Det kan uten søknad iht. SAK§4.1 settes opp levegger i hhv. 10 m lengde av gangen med 180cm høyde med avstand minst 1m fra nabogrense, eller i 5 m lengde av gangen med 180cm høyde helt nabogrense. Da leveggene er sammenhengende slo søknadsplikt inn, men forholdet er ikke vesentlig annerledes enn det lovgiver har til hensikt å regulere med levegger.

Leveggene gir en omramming og ryddighet på denne delen av eiendommen. Alternativet hadde vært en ikke-søknadspliktig tujahekk. Løsningen som er valgt gir en estetisk helhet, og er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser. Den gir også økt bokvalitet. Den valgte løsning gir forutsigbarhet for naboer, da leveggene har en fast høyde - i motsetning til f.eks. tujahekker. Høye tuja-hekker er i seg selv en stor kilde til nabokonflikter. og det er samfunnsfordel at løsningen med levegger er forutsigbar og statisk, og at naboene har gitt sitt samtykke.

Tiltaket er lite og ligger lavt plassert i terrenget/ landskapet. Tiltaket er ikke synlig fra vei/adkomst. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat.B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet. Mot gangstien (kommunens eiendom) forenkler leveggen allmennhetens bruk av gangstien.

En overskridelse på 1,98% anses i dette tilfellet som uvesentlig. Fordelene ansees totalt derfor å være klart større enn ulempene.»

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 4 (MDG, AP) stemmer.

## **Vedtak**

## 1. Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge

- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 for at regulert BYA 20% økes til 21,98%.
- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 fra regulert byggegrense for omsøkt plassering av levegger og pergolamarkise.

### Dispensasjon for pergola gis med følgende begrunnelse:

Hensikt med maks BYA er sammen med høydebestemmelser- å styre lys og luft av volumene på eiendommen. Pergola lik denne er en åpen konstruksjon som midlertidig lar seg tette, på enkelte dager eller kvelder. På linje med en markise. Dette viser at overskridelsen er beskjeden. Både leveggene og pergola er relativt lave bygg. Dispensasjon for plassering av levegger og pergola over byggegrense tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon.

Forholdet berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.

Åpenhet mot adkomst og mot vei er godt ivaretatt. Nabo-eiendommene ligger høyere. Forholdet har ikke har andre ulemper enn at den formelle byggegrensen er overskredet.

Naboene har i tillegg gitt samtykke til plassering av pergolamarkisen og utformingen av leveggen.

Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser, og gir økt bokvalitet. Pergolamarkisen gir bedre anvendelighet av forholdsvis knappe utomhusressurser, fordi byggegrensene har gjort at boligen er plassert midt på tomten. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat. B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet.

Fordeler er derfor klart større enn ulempene.

Det kan uten søknad iht. SAK§4.1 settes opp levegger i hhv. 10 m lengde av gangen med 180cm høyde med avstand minst 1m fra nabogrense, eller i 5 m lengde av gangen med 180cm høyde helt nabogrense. Da leveggene er sammenhengende slo søknadsplikt inn, men forholdet er ikke vesentlig annerledes enn det lovgiver har til hensikt å regulere med levegger.

Leveggene gir en omramming og ryddighet på denne delen av eiendommen. Alternativet hadde vært en ikke-søknadspliktig tujahekk. Løsningen som er valgt gir en estetisk helhet, og er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser. Den gir også økt bokvalitet. Den valgte løsning gir forutsigbarhet for naboer, da leveggene har en fast høyde - i motsetning til f.eks. tujahekker. Høye tuja-

hekker er i seg selv en stor kilde til nabokonflikter. og det er samfunnsfordel at løsningen med levegger er forutsigbar og statisk, og at naboene har gitt sitt samtykke.

Tiltaket er lite og ligger lavt plassert i terrenget/ landskapet. Tiltaket er ikke synlig fra vei/adkomst. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat.B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet. Mot gangstien (kommunens eiendom) forenkler leveggen allmennhetens bruk av gangstien.

En overskridelse på 1,98% anses i dette tilfellet som uvesentlig. Fordelene ansees totalt derfor å være klart større enn ulempene.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/02453-1

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Utvalg for plan og byggesak

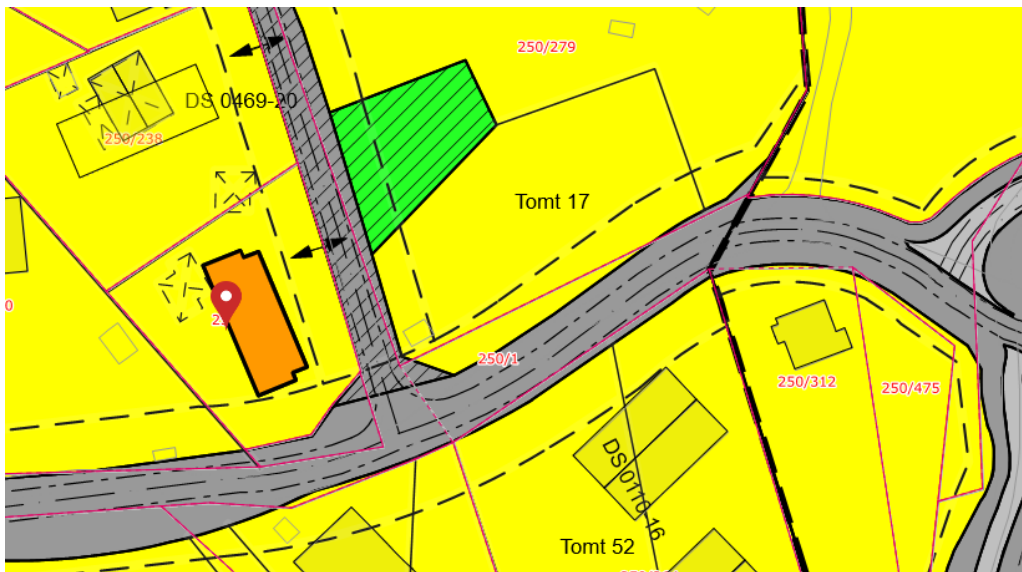
**Møtedato**  
26.04.2023  
10.05.2023

### **Klage på tillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:  
  
Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles  
  
Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles  
  
Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles  
  
Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplanen og beplantningsplanen.»
3. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.
4. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.





## 1. Sammendrag og konklusjon

### 1.1 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Denne saken gjelder søknad om nybygg enebolig med to sekundærleiligheter på ovennevnte eiendom. Søknaden ble godkjent av kommunen i vedtak 22. september 2022. Vedtaket er påklaget av flere naboer og beboere i området. Vedtaket er også påklaget av tiltakshaver når det gjelder flere av vilkårene som er gitt i tillatelsen. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det i klagen fremkommer nye opplysninger som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

Kommunedirektøren anser at det ikke er grunnlag for å ta noen av klagen fra naboene til følge. Etter kommunedirektørens syn er bebyggelsen som er godkjent i samsvar med reguleringsplanen og kommuneplanen for tidligere Røyken kommune.

Når det gjelder klagen fra tiltakshaver anser kommunedirektøren at flere av vilkårene bør frafalles. Bakgrunnen for dette er at det er stilt vilkår som ikke ligger innenfor plan- og bygningslovens område, i tillegg er det stilt vilkår som ikke har klar nok hjemmel i reguleringsplanen.

Når det gjelder vilkår om veiopparbeidelse anser kommunedirektøren at dette bør opprettholdes. Det er i den seneste tiden gitt flere byggetillatelser innenfor planområdet, og det er derfor viktig at regulert vei blir opparbeidet etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Vilkår om opparbeidning av offentlig vei følger direkte av pbl. § 18-1, og det er ikke søkt dispensasjon fra det lovbestemte kravet.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 22. september 2022, men slik at flere av vilkårene frafalles.

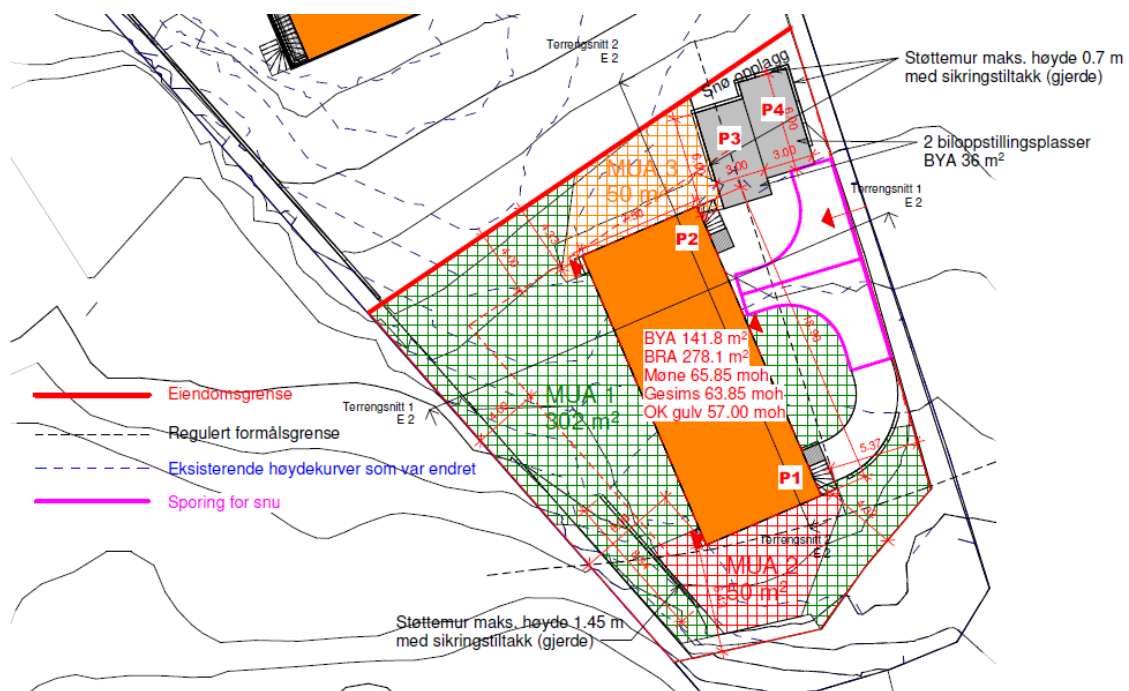
Det er ikke funnet grunnlag for ytterligere endringer utover det som er foreslått i innstillingen ovenfor, og kommunedirektøren anbefaler at klagen på vilkår om veiopparbeidelse fra tiltakshaver blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

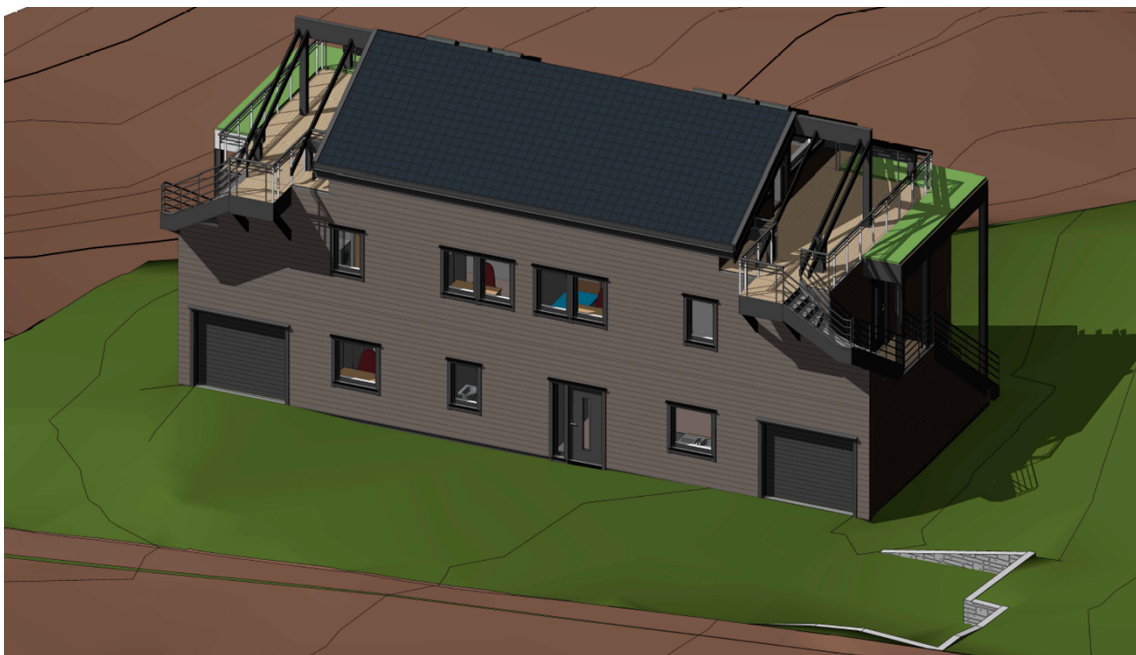
Endring av vilkår utløser ny klageadgang for de berørte, med en klagefrist på tre uker, jf. fvl. § 29.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

### 2.1 Søknaden

Det er søkt om oppføring av enebolig med to sekundærleiligheter. Samlet bruksareal er på 198 kvm. BYA er beregnet til 177,8 kvm. Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor:





## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åros Nordre (1991) og er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i felt B3.

I kommuneplanens arealdel for tidligere Røyken kommune ligger eiendommen i sone C (B1a).

### 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Etter kommunedirektørens syn har ikke de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål, miljø, økonomi og sosiale forhold særlig betydning i denne klagesaken.

### 4. Tidligere behandling

22. september 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/1849:

**«Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.**

#### Vilkår for tillatelsen

- **Eiendommen skal beplantes med stedeget arter (vegetasjon) som tilhører området, og eksisterende vegetasjon skal i den grad det er mulig søkes bevart.**
- **Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det være ryggevakt.**

**Vilkår for å kunne gi ferdigattest:**

1. **Offentlig regulert veg må etableres i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.**
  - **Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.**
  - **Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.**
  - **Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.**
  
2. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.**
  - **Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**
3. **Felles lekeareal skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 18-2.**
4. **Detaljert beplantningsplan må sendes inn.**  
**Planen må vise ny vegetasjon og det som søkes bevart.**  
**Beplantningsplanen må redegjøre for plassering av busker, trær og staudefelt.**
  
5. **Alle utomhusarealer (lekeplass, parkering, avfalls plass...) skal være opparbeidet og beplantet i henhold utomhusplanen og beplantningsplanen.»**

## **5. Klagenes innhold**

Vedtaket er påklaget av flere naboer og beboere i området. Askø advokatfirma har påklaget vedtaket på vegne av Rolf King og Erik Hagfors i brev datert 13. oktober 2022. Rolf King har også levert en separat klage i epost 27. september 2022. Erik Hagfors har også levert en separat klage i epost 7. oktober 2022. Klagene blir behandlet samlet. Disse anfører i hovedsak:

- Antall etasjer er for høyt
- Sportsboder vil ikke kunne brukes som dette, men som oppholdsrom
- Bebyggelsen er ikke «villamessig» som forutsatt i reguleringsplanen. Dette støttes av arkitektfaglig vurdering fra arkitekt Kai Reaver
- Tiltaket oppfyller ikke krav til visuelle kvaliteter (pbl. § 29-2)
- Tiltaket er egentlig tre leiligheter med relativt lik størrelse
- Kravene til uteoppholdsarealer er ikke oppfylt og disse er ikke egnet
- Kravene til trafiksikkerhet i Kjøyafaret er ikke ivaretatt

Kommunedirektøren viser til klagene i sin helhet.

Vilkårene er påklaget av tiltakshaver i brev 13. oktober 2022. Klagen er supplert av senere brev datert 9. november 2022 og 21. februar 2023. Klager har hovedsakelig anført:

- Det er ikke klar nok hjemmel i reguleringsplanen til å stille krav om at felles lekeareal må opparbeides
- Det er ikke hjemmel for at grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen
- Det er ikke adgang til å stille vilkår om at eiendommen skal beplantes med stedegen vegetasjon
- Det er ikke noe hjemmelsgrunnlag for vilkår om sikring av anleggstrafikk og ryggevak

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren anser at samtlige klager er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

### **6.1 Vurdering av klager fra naboene**

Etter kommunedirektørens syn er det godkjente tiltaket (enebolig med to sekundærleiligheter) i samsvar med plangrunnlaget. Reguleringsplanen, sammenholdt med kommuneplanen, åpner opp for et tiltak som det godkjente. Etter kommunens syn er eneboligen større enn sekundærleilighetene, og disse forholder seg til størrelsen som er fastsatt i kommuneplanen, der det er tillatt med to sekundærleiligheter på inntil 60 kvm BRA (kommuneplanbestemmelsene 7.8.2). Bygningen har en tradisjonell villamessig utforming, og kommunedirektøren anser at den tilfredsstillende kravene til «villamessig karakter» i reguleringsbestemmelsene § 3.3. Arkitektfaglig vurdering som følger klagen er etter kommunens syn ikke tilstrekkelig til å konstatere at dette kravet ikke er oppfylt. Det må være en klar hjemmel i reguleringsplanen for at søknaden skal kunne avslås.

Etter kommunens syn er tiltaket godkjent med to etasjer, slik som reguleringsplanen tillater, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.1. Loft er godkjent med bodareal, og kommunen kan derfor ikke legge til grunn at dette vil bli benyttet som oppholdsrom.

Når det gjelder visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2 så anser kommunen at tiltaket oppfyller disse. Det vises også til vedtaket i saken.

Kravet til uteoppholdsarealer er oppfylt. Kommunen viser til søkers redegjørelse, og til utomhusplanen. Etter kommunens syn er denne i samsvar med kravene i kommuneplanen, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 7.8.3.

Kommunedirektøren har forståelse for at klagerne er bekymret for trafiksikkerheten i Kjøyaafaret. Klagerne viser bl.a. til at veien kun er 2,5 meter bred. Dette er imidlertid ivare tatt gjennom vilkår som er stillet om veiopparbeidelse etter pbl. §§ 18-1 og 18-2.

Det er ikke adgang til å stille strengere krav enn det som følger av reguleringsplanen (sammenholdt med kommunens veinorm).

Kommunedirektøren anser at klagen fra naboene ikke bør tas til følge.

## 6.2 Vurdering av klagen fra tiltakshaver

Som påpekt av klager er det krav om at det må foreligge klar hjemmel for å stille vilkår.

Vedrørende opparbeidelse av lekeareal så har utvalg for plan- og byggesak behandlet en tilsvarende sak fra Kjøyaferet 42 i møte 2. november 2022. I den saken ble kravet frafalt under henvisning til at det ikke var tilstrekkelig klar hjemmel i reguleringsplanen. Det fremgår verken av reguleringsplankartet eller bestemmelsene hvilke eiendommer lekearealet skal betjene. Det er dermed ikke adgang til å stille vilkår om at arealet må opparbeides som en del av fellesareal for eiendommen etter pbl. § 18-2. Kommunedirektøren anser derfor at vilkåret må frafalles.

Når det gjelder vilkår om at utbygger er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke parkerer/kjører langs skoleveien, og at det må brukes vakt ved rygging, så er kommunedirektøren enig med klageren i at disse vilkårene ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven. Tiltak for å ivareta trafiksikkerheten i anleggsperioden følger av annet regelverk, som bl.a. veitrafikkloven. Eventuelt forbud mot innkjøring og parkering ivaretas av veimyndigheten (og ikke byggesaksmyndighetene). Kommunedirektøren anbefaler derfor at vilkårene frafalles.

Når det gjelder vilkår om stedegen vegetasjon er kommunedirektøren også her enig med klageren. Det er ikke hjemmel i reguleringsplanen eller kommuneplanen til å stille slikt vilkår i denne saken. Kommunedirektøren anbefaler derfor at vilkåret frafalles.

Slik kommunen forstår klagen er ikke vilkår om opparbeidelse av regulert felles avkjørsel etter pbl. § 18-2 påklaget. Kommunedirektøren tolker innsigelsene til veiopparbeidelse etter pbl. § 18-1 slik at vilkåret om opparbeidning av offentlig vei er påklaget.

Det følger av pbl. § 18-1 at det er et lovbestemt krav om at offentlig vei skal opparbeides samtidig med utbygging av eiendommer som skal benytte den regulerte veien som atkomst. Tiltakshaver har ikke søkt dispensasjon fra dette kravet, og det er da ikke adgang til å endre eller frafalle vilkår som følger direkte av loven. Kommunens samferdselsavdeling har uttalt at Kjøyaferet ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Veien er heller ikke overtatt som kommunal vei. Det er derfor krav om at veien skal opparbeides i forbindelse med den godkjente utbyggingen, og denne delen av klagen kan derfor ikke tas til følge.

Når det gjelder innsigelsene om at veien skal overdras vederlagsfritt til kommunen, så følger dette direkte av lovbestemmelsen.

Tiltakshaver har også en del spørsmål til omfanget av kravet til veiopparbeidelse. Kommunedirektøren viser til at kravet er at veien skal opparbeides etter gjeldende reguleringsplan og kommunens veinorm. Søknad om vei er søknadspliktig, og det er krav om ansvarlige foretak. Hvor omfattende opparbeidelse som er nødvendig vil først bli klarlagt i en byggesak for veien, og der ansvarlig prosjekterende utarbeider grunnlaget for søknaden. Først når byggesøknaden for veien er godkjent vil det være tatt endelig stilling til detaljene i saken.

Kommunedirektøren anser derfor at vilkår om veiopparbeidelse må opprettholdes.

## **7. Konklusjon**

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket utover det som fremkommer ovenfor. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å ta naboklagene til følge. Kommunen kan heller ikke se at det er aktuelt å frafalle vilkår om veiopparbeidelse etter pbl. § 18-1.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder tillatelsen, men slik at flere av vilkårene frafalles. Gjenværende deler av klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

vedtak 22.09.2022 med godkjente tegninger  
klage fra tiltakshaver  
brev fra kommunen 09.02.2023  
mangelsbrev til søknaden  
plankart  
reguleringsbestemmelser åros nordre  
samlet naboklager  
epost fra søker 06.06.2022  
søknad om tiltak 07.04.2022

revidert søknad 05.07.2022  
revidert søknad 19.08.2022  
epost fra søker 01.06.2022  
planforarbeider





## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/02453

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

**Behandlet av**

- 1 Utvalg for plan og byggesak
- 2 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**

- 26.04.2023
- 10.05.2023

**Saksnr.**

42/23

### **Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafarete 38**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 42/23

#### **Behandling**

Jensen (H) tok sete igjen.

Leder fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Saken er utsatt.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/02453

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	42/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	49/23

### **Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 49/23

#### **Behandling**

Kommunedirektøren har i tilleggsnotat, datert 27.04.2023, endret sin innstilling til følgende

1. *Klager fra naboene tas ikke til følge.*
2. *Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:*

*Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles*

*Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles*

*Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles*

*Vilkår 4 for ferdigattest om detaljert beplantningsplan frafalles*

*Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen»*

3. *Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.*
4. *Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må også fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.*

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

## **Vedtak**

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:
  - Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles
  - Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles
  - Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles
  - Vilkår 4 for ferdigattest om detaljert beplantningsplan frafalles
  - Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen»
3. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.
4. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må også fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/05340-1

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

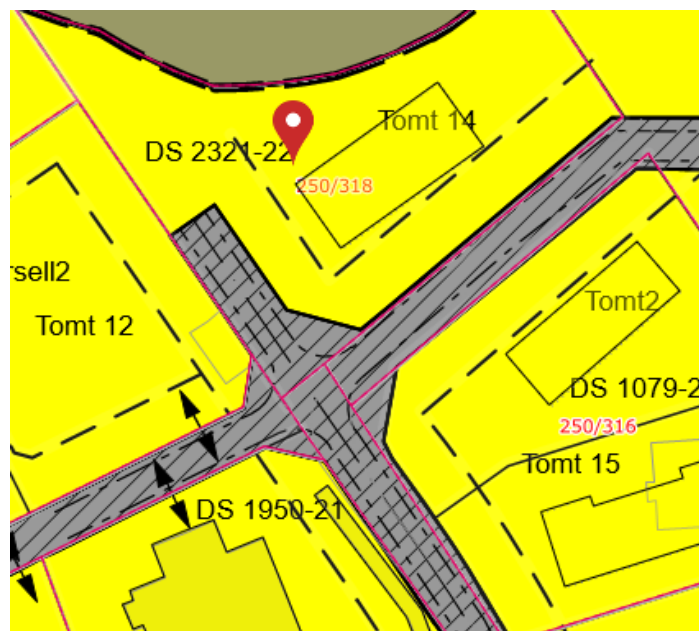
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
26.04.2023  
10.05.2023

### Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafare 42

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

### **1.1 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon**

Denne saken gjelder søknad om nybygg tomannsbolig med to sekundærleiligheter på ovennevnte eiendom. Søknaden ble godkjent av kommunen i vedtak 12. desember 2022. Det er i vedtaket satt vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1. Vilkåret er påklaget av tiltakshaver i e-post 12. desember 2022. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre vilkåret om veiopparbeidelse.

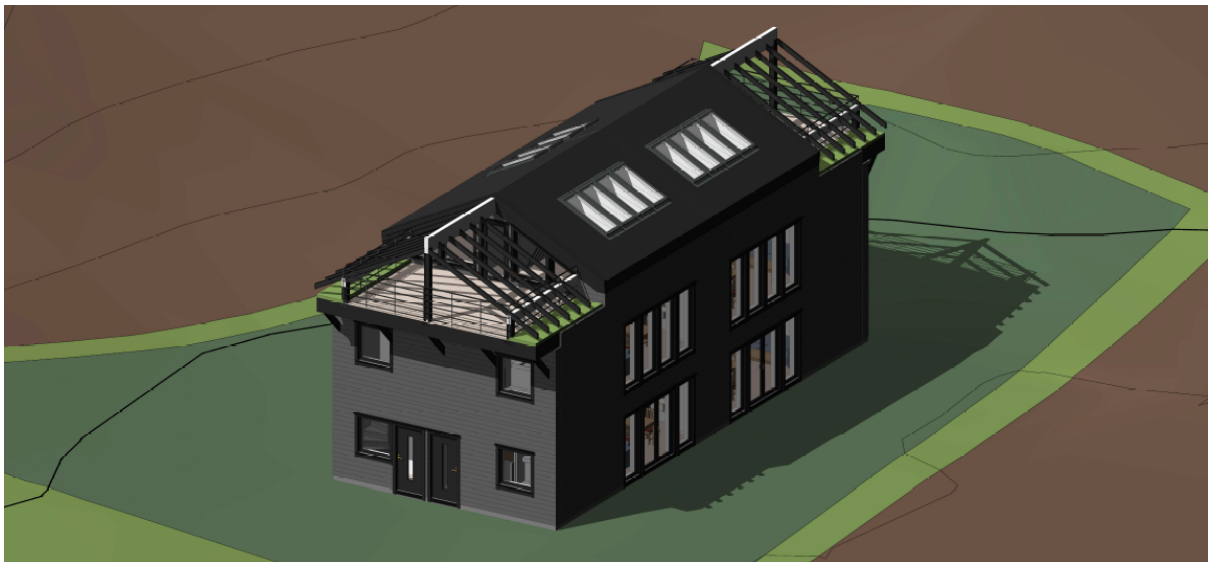
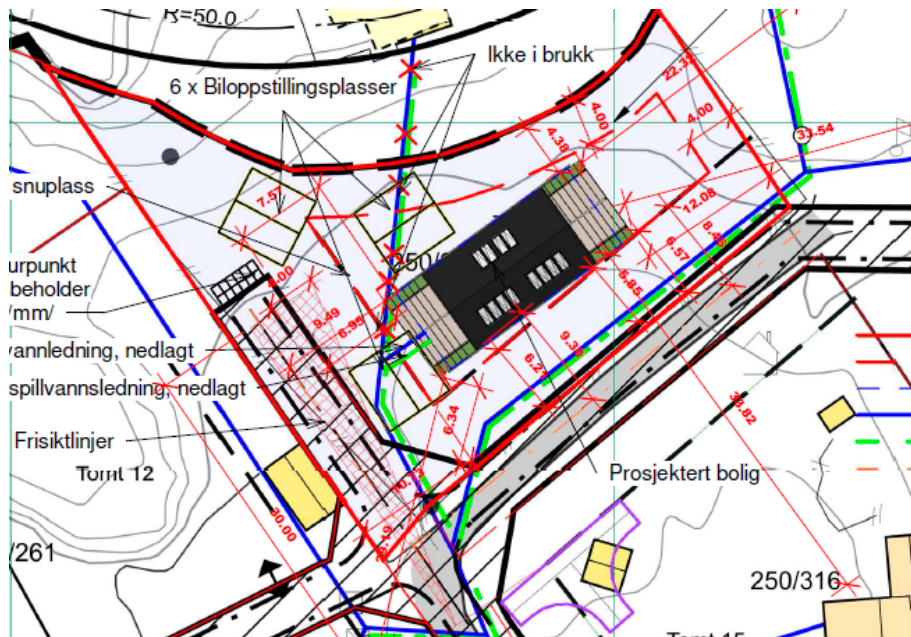
Kommunedirektøren anser at det ikke er grunnlag for å ta klagen fra tiltakshaver til følge. Det er i den seneste tiden gitt flere byggetillatelse innenfor planområdet, og det er derfor viktig at regulert vei blir opparbeidet etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Vilkår om opparbeidning av offentlig vei følger direkte av pbl. § 18-1, og det er ikke søkt dispensasjon fra det lovbestemte kravet.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 12. desember 2022, og at klagen sendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Søknaden**

Det er søkt om oppføring av tomannsbolig med to sekundærleiligheter. Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor:



## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åros Nordre (1991) og er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i felt B3.

I kommuneplanens arealdel for tidligere Røyken kommune ligger eiendommen i sone C (B1a).

## 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Etter kommunedirektørens syn har ikke de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål, miljø, økonomi og sosiale forhold særlig betydning i denne klagesaken.

#### **4. Tidligere behandling**

12. desember 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/2683:

«Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. Søknad om sanitærmelding må være godkjent av avdeling for Vann- og Vannmiljø, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2
2. Redegjørelse ovenfor bygningsmyndighet for hvordan krav til slokkevann er ivaretatt.
3. Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.
4. Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. Offentlig regulert veg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.
  - Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.
  - Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.
  - Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.
2. Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.
  - Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.
3. Tinglyst refusjonskrav på 250/318 må være innbetalt.»

#### **5. Klagens innhold**

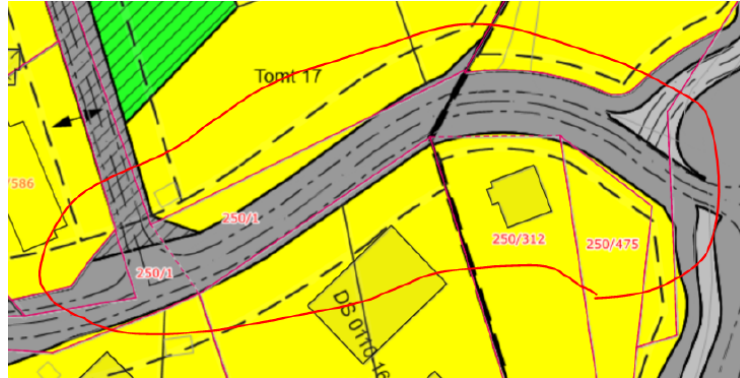
Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver, i epost 12. desember 2022. Det er i tillegg mottatt etterfølgende brev datert 7. og 21. februar 2023. Klager anfører i hovedsak:

- Det er uklart hva som menes med «overtakelse»
- Det er uklart hvilke arealer det er tale om
- Klager har innsigelser til at arealet skal overføres vederlagsfritt
- Veien er allerede opparbeidet i forbindelse med tidligere byggesaker

#### **6. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

Slik kommunen forstår klagen er ikke vilkår om opparbeidelse av regulert felles avkjørsel etter pbl. § 18-2 påklaget. Kommunedirektøren tolker innsigelsene til veiopparbeidelse etter pbl. § 18-1 slik at vilkåret om opparbeidning av offentlig vei er påklaget. Den aktuelle strekningen fremkommer nedenfor:



Det følger av pbl. § 18-1 at det er et lovbestemt krav om at offentlig vei skal opparbeides samtidig med utbygging av eiendommer som skal benytte den regulerte veien som atkomst. Tiltakshaver har ikke søkt dispensasjon fra dette kravet, og det er da ikke adgang til å endre eller frafalle vilkår som følger direkte av loven. Kommunens samferdselsavdeling har uttalt at Kjøyaafaret ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Veien er heller ikke overtatt som kommunal vei. Dette er også formidlet til ansvarlig søker i bl.a. brev datert 8. juni 2022 (vedlagt). Det er derfor krav om at veien skal opparbeides i forbindelse med den godkjente utbyggingen, og klagen kan derfor ikke tas til følge.

Når det gjelder klagerens anførsel om at veien er opparbeidet i forbindelse med eldre byggesaker, viser kommunen til at det er dagens situasjon som er avgjørende. Veien er ikke opparbeidet etter reguleringsplanen, og er heller ikke overdratt til kommunen.

Når det gjelder innsigelsene om at veien skal overdras vederlagsfritt til kommunen, så følger dette direkte av lovbestemmelsen pbl. § 18-1 5. ledd «*tilfaller da kommunen uten vederlag*». Hva som ligger i overtakelse er tidligere svart ut i brev 22. desember 2022, der kommunen uttaler at overtakelse refererer seg til kommunens overtakelse av offentlig regulert vei.

Tiltakshaver har også en del spørsmål til omfanget av kravet til veiopparbeidelse. Kommunen har tidligere svart ut dette i brev datert 22. desember 2022 og 9. februar 2023 (vedlagt). Kommunedirektøren viser til at kravet er at veien skal opparbeides etter gjeldende reguleringsplan og kommunens veinorm. Bygging av vei er søknadspliktig, og det er krav om ansvarlige foretak. Hvor omfattende opparbeidelse som er nødvendig vil først bli klarlagt i en byggesak for veien, og der ansvarlig prosjekterende utarbeider grunnlaget for søknaden. Først når byggesøknaden for veien er godkjent vil det være tatt endelig stilling til detaljene i saken.



Kommunedirektøren anser at vilkåret om veiopparbeidelse må opprettholdes.

## **7. Konklusjon**

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vilkåret.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

vedtak 12.12.2022  
klage 12.12.2022 med etterfølgende brev  
svar på spørsmål om vilkår  
brev fra kommunen 09.02.2023  
søknad om rammetillatelse 15.11.2022  
erklæring ansvarsrett  
plankart  
reguleringsbestemmelser åros nordre  
brev 08.06.2022



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/05340

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
26.04.2023

**Saksnr.**  
45/23

### **Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyaafaret 42**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 45/23

#### **Behandling**

Leder fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Saken er utsatt.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/05340

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

**Behandlet av**

1 Utvalg for plan og byggesak  
2 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**

26.04.2023  
10.05.2023

**Saksnr.**

45/23  
50/23

### **Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyaafaret 42**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 50/23

#### **Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/06415-1

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

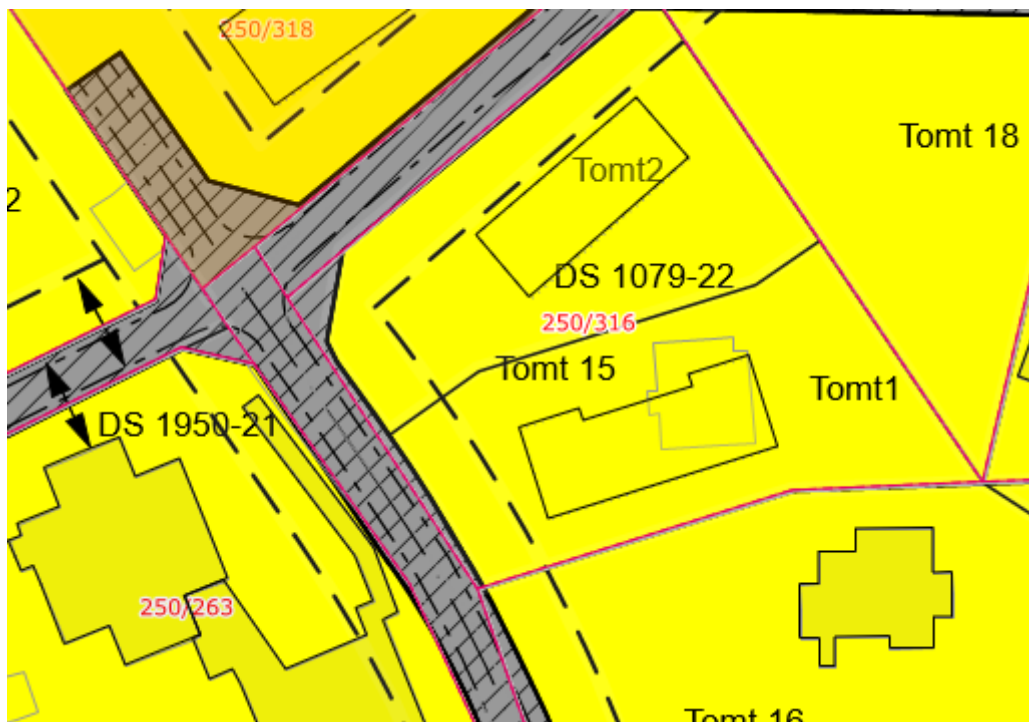
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

### **Klage på to rammetillatelser til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/316 Kjøyaferet 46 – tomt 1 og 2**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Klage fra Nordre Åros Vel tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår i begge vedtakene frafalles:  
  
Vilkår for igangsettingstillatelse om sikring av anleggstrafikk og ryggevaktt frafalles  
  
Vilkår for ferdigattest om at tinglyst refusjonskrav må være innbetalt frafalles
3. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36



## 1. Sammendrag og konklusjon

### 1.1 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Denne saken gjelder søknad om nybygg enebolig med to sekundærleiligheter på ovennevnte eiendom. Gbnr. 250/316 er godkjent delt i to eiendommer i vedtak 8. juni 2022, henholdsvis tomt 1 og 2. Det er søkt om nybygg med tre boenheter på hver av de nye tomtene. Begge søknadene ble godkjent av kommunen i to vedtak 18. november 2022. Vedtakene er påklaget av Nordre Åros Vel. Vedtakene er også påklaget av tiltakshaver når det gjelder flere av vilkårene som er gitt i tillatelsene. Siden vedtakene, og klagen, er likelydende for de to byggesakene behandles dette samlet i en klagesak. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det i klagen fremkommer nye opplysninger som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

Nordre Åros Vel er spesielt bekymret for trafikksikkerheten, og da særlig i anleggsperioden. Kommunedirektøren anser at det ikke er grunnlag for å ta klagen fra Nordre Åros Vel til følge. Etter kommunedirektørens syn er bebyggelsen som er godkjent i samsvar med reguleringsplanen og kommuneplanen for tidligere Røyken kommune. Videre er det stillet krav om at Kjøyafaret må opparbeides i regulert stand, jf. pbl. §§ 18-1 og 18-2.

Når det gjelder klagen fra tiltakshaver anser kommunedirektøren at to av vilkårene bør frafalles. Bakgrunnen for dette er at det er stilt vilkår som ikke ligger innenfor plan- og bygningslovens område. I tillegg er det ikke tinglyst noe refusjonskrav for denne eiendommen.

Når det gjelder vilkår om veiopparbeidelse og overdragelse til kommunen anser kommunedirektøren at dette bør opprettholdes. Det er i den seneste tiden gitt flere byggetillatelser innenfor planområdet, og det er derfor viktig at regulert vei blir opparbeidet etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Vilkår om opparbeidning av offentlig vei, og overdragelse av arealet til kommunen, følger direkte av pbl. § 18-1, og det er ikke søkt dispensasjon fra det lovbestemte kravet.

Kommunedirektøren fastholder vilkåret om at nye grunneiendommer må være opprettet, før det gis igangsettingstillatelse. Dette sikrer at eiendommene rent faktisk blir opprettet som forutsatt i søknadene og tillatelsene. Videre har dette en side mot trafiksikkerheten under anleggsperioden (som Nordre Åros Vel er opptatt av). Det er i delingssaken stilt vilkår om at fellesavkjørselen blir opparbeidet, før eiendommene opprettes. Dette innebærer dermed at regulert privat vei er opparbeidet frem til eiendommen, før selve byggearbeidet settes i gang.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtakene av 18. november 2022, men slik at to av vilkårene frafalles.

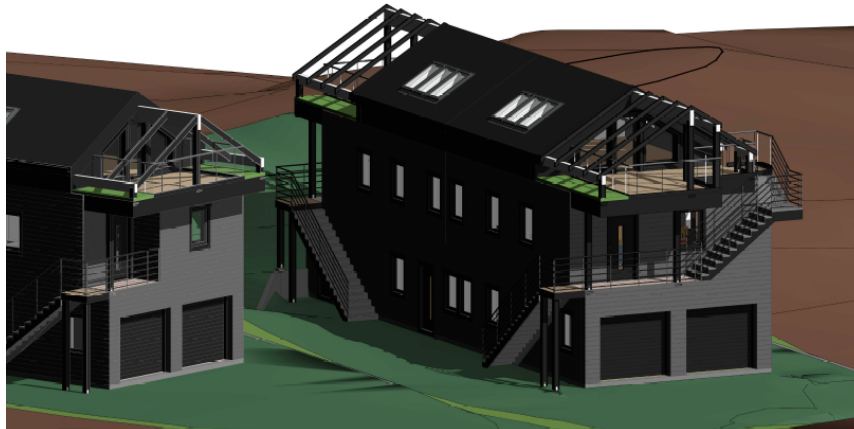
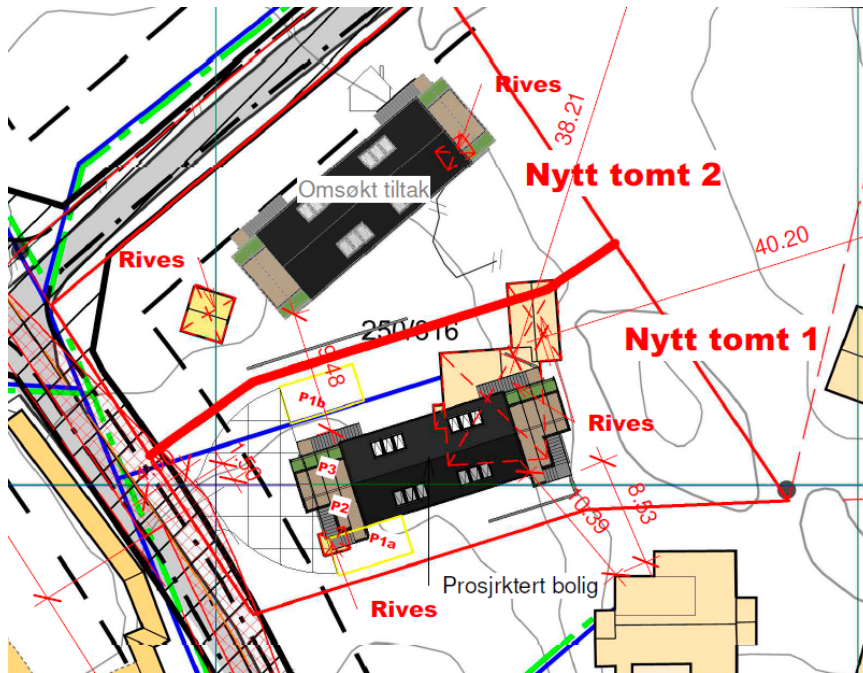
Det er ikke funnet grunnlag for ytterligere endringer utover det som er foreslått i innstillingen ovenfor, og kommunedirektøren anbefaler at klagen fra velforeningen og klagen fra tiltakshaver blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Endring av vilkår utløser ny klageadgang for de berørte, med en klagefrist på tre uker, jf. fvl. § 29

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Søknaden**

Det er i begge saker søkt om oppføring av enebolig med to sekundærleiligheter. Samlet bruksareal er på 213,4 kvm for hvert av de to byggene. BYA er beregnet til 177,1 kvm per tomt. Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor i situasjonskart og illustrasjoner av ny bebyggelse:



## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åros Nordre (1991) og er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i felt B3.

I kommuneplanens arealdel for tidligere Røyken kommune ligger eiendommen i sone C (B1a).

### 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Etter kommunedirektørens syn har ikke de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål, miljø, økonomi og sosiale forhold særlig betydning i denne klagesaken.

### 4. Tidligere behandling

Det er gitt likelydende tillatelser i de to sakene i vedtak 18. november 2022, delegasjonssak 22/1964 for tomt 2 og sak 22/2014 for tomt 1. Vedtakene (likelydende) lyder:

**«Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.**

#### Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. Ny grunneiendom må være opprettet
2. Redegjørelse ovenfor bygningsmyndighet for hvordan krav til slokkevann er ivarettatt
3. Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det benyttes ryggevakt.
4. Søknad om sanitærmelding må være godkjent av Avdeling for Vann-og vannmiljø, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2
5. Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.

#### Vilkår for å kunne gi ferdigattest:

1. Offentlig regulert veg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.
  - Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.
  - Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.
  - Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.



- 2. Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.**  
— **Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

**3. Tinglyst refusjonskrav på 250/316 må være innbetalt.»**

## **5. Klagenes innhold**

Vedtakene er påklaget av Nordre Åros Vel i brev datert 24. november 2022. Velforeningen anfører i hovedsak:

- Tiltaket er ikke nabovarslet Nordre Åros Vel når det gjelder privat vei, anleggsvei mm. Nordre Åros Vel er «veiholder» og er ansvarlig for veien utad
- Kommunen bør ikke gi tillatelse før det er inngått avtale om bruk av anleggsvei
- Trafikksikkerheten er ikke tilfredsstillende med anleggstrafikk og det er mye barn i området tilknyttet skole og barnehage
- Periodevis parkeringspålegg/ryggevakt er ingen helhetsplan for omfattende byggearbeider med 15 nye boenheter
- Kommunen bør ikke gi tillatelse før det er inngått avtale om avsperrert område for parkering, varelevering og riggområde

Kommunedirektøren viser til klagen i sin helhet.

Vilkårene er påklaget av tiltakshaver i epost 20. og 22. november 2022. Klagen er delvis supplert i senere brev datert 9. november 2022 og 21. februar 2023, der det bes om at klagesakene fra Kjøyaafaret ses i sammenheng. Klager har hovedsakelig anført:

- Vilkår om at ny grunneiendom må være opprettet bes flyttet fra tidspunkt for igangsettingstillatelse til ferdigattest
- Det er totalt urimelig å kreve at veien skal være opparbeidet før anleggsperioden med boligene. Det er fare for at veien blir ødelagt av tungkjøretøy og anleggstrafikk
- Det er ikke hjemmel for at grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen
- Det er ikke noe hjemmelsgrunnlag for vilkår om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt
- Det foreligger ikke noe tinglyst refusjonskrav og det bes om at vilkåret frafalles

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren anser at begge klagenes er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

### **6.1 Vurdering av klagen fra Nordre Åros Vel**

Kommunen kan ikke se at det er noe særskilt krav om nabovarsling til velforeningen. Nabovarsling skjer til den enkelte registrerte grunneier.

Etter kommunedirektørens syn er det godkjente tiltaket (enebolig med to sekundærleiligheter) i samsvar med plangrunnlaget. Reguleringsplanen, sammenholdt med kommuneplanen, åpner opp for et tiltak som det godkjente.

Kommunedirektøren har forståelse for at klager er bekymret for trafikksikkerheten i Kjøyafaret. Klagerne viser bl.a. til at veien kun er 2,5 meter bred. Dette er imidlertid ivaretatt gjennom vilkår som er stillet om veiopparbeidelse etter pbl. §§ 18-1 og 18-2. Det er ikke adgang til å stille strengere krav enn det som følger av reguleringsplanen (sammenholdt med kommunens veinorm).

Kommunen er enig med klager i at det vil kunne være en fordel om det inngås avtaler om parkering, varelevering og riggområde, særlig sett i lys av at veien er smal og at det ferdes mange barn i området grunnet nærliggende skole og barnehage. Det er imidlertid ikke i reguleringsplanen avsatt slike områder eller gitt bestemmelser om anleggsperioden. Det er derfor ikke grunnlag for at kommunen kan kreve dette slik velforeningen ønsker.

Kommunedirektøren anser at klagen fra velforeningen ikke bør tas til følge.

## 6.2 Vurdering av klagen fra tiltakshaver

Som påpekt av klager er det krav om at det må foreligge klar hjemmel for å stille vilkår.

Når det gjelder vilkår om at utbygger er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke parkerer/kjører langs skoleveien, og at det må brukes vakt ved rygging, så er kommunedirektøren enig med klageren i at disse vilkårene ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven. Tiltak for å ivareta trafikksikkerheten i anleggsperioden følger av annet regelverk, som bl.a. veitrafikkloven. Eventuelt forbud mot innkjøring og parkering ivaretas av veimyndigheten (og ikke byggesaksmyndighetene). Det er heller ikke gitt bestemmelser i reguleringsplanen om anleggsperioden.

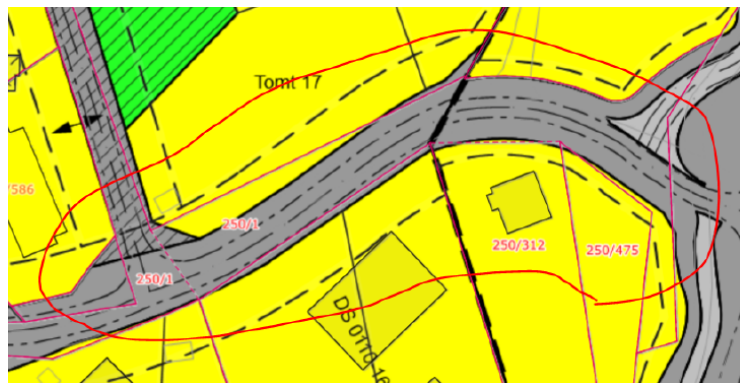
Kommunedirektøren anbefaler derfor at vilkårene frafaller. Kommunedirektøren viser også til behandlingen av tidligere klagesak fra Kjøyafaret 38, med samme tematikk (og som er planlagt behandlet i utvalget 26. april 2023).

Når det gjelder vilkår om at tinglyst refusjonskrav må være innbetalt før det gis ferdigattest, er kommunedirektøren også her enig med klageren. Det er per 28. mars 2023 ikke tinglyst noe refusjonskrav på eiendommen gbnr. 250/316, og dette vilkåret kan derfor frafaller for begge nye tomter.

Klageren ønsker at vilkåret om at ny grunneiendom må være opprettet flyttes fra tidspunkt for igangsettingstillatelse til ferdigattest. Dette er bl.a. begrunnet i at det er

urimelig å kreve at den private delen av veien blir opparbeidet før boligene er ferdigbygget, siden veien kan bli ødelagt under anleggsperioden for boligene. Kommunedirektøren har til en viss grad forståelse for tiltakshavers synspunkt. Samtidig er det viktig å være klar over at veien er smal og at det ferdes mange barn i området, som bl.a. påpekt av velforeningen. Etter kommunens syn vil derfor vilkåret bidra til å bedre trafikksikkerheten under anleggsperioden for boligene. Videre sikrer vilkåret at tomtene faktisk blir opprettet, i samsvar med både byggesøknadene og vedtakene om rammetillatelse. Tillatelsene til to nybygg bygger på forutsetningen om at eiendommen blir delt i to tomter (tomt 1 og 2), og det er derfor viktig at dette er gjennomført før selve byggingen igangsettes.

Slik kommunen forstår klagen er ikke vilkår om opparbeidelse av regulert felles avkjørsel etter pbl. § 18-2 påklaget. Kommunedirektøren tolker innsigelsene til veiopparbeidelse/overdragelse av arealet til kommunen etter pbl. § 18-1 slik at vilkåret om opparbeidning av offentlig vei er påklaget. Etterfølgende brev om å se klagesakene i sammenheng tilsier også at vilkåret er påklaget. Den aktuelle strekningen fremkommer nedenfor:



Det følger av pbl. § 18-1 at det er et lovbestemt krav om at offentlig vei skal opparbeides samtidig med utbygging av eiendommer som skal benytte den regulerte veien som atkomst. Tiltakshaver har ikke søkt dispensasjon fra dette kravet, og det er da ikke adgang til å endre eller frafalle vilkår som følger direkte av loven. Kommunens samferdselsavdeling har uttalt at Kjøyaferet ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Veien er heller ikke overtatt som kommunal vei. Dette er også tidligere formidlet til ansvarlig søker. Det er derfor krav om at veien skal opparbeides i forbindelse med den godkjente utbyggingen, og denne delen av klagen kan derfor ikke tas til følge.

Når det gjelder klagerens anførsel om at veien er opparbeidet i forbindelse med eldre byggesaker, viser kommunen til at det er dagens situasjon som er avgjørende. Veien er ikke opparbeidet etter reguleringsplanen, og er heller ikke overdratt til kommunen.

Når det gjelder innsigelsene om at veien skal overdras vederlagsfritt til kommunen, så følger dette direkte av lovbestemmelsen pbl. § 18-1 5. ledd «*tilfaller da kommunen uten vederlag*». Hva som ligger i overtakelse er tidligere svart ut i brev 22. desember 2022, der kommunen uttaler at overtakelse refererer seg til kommunens overtakelse av offentlig regulert vei.

Tiltakshaver har også en del spørsmål til omfanget av kravet til veiopparbeidelse. Kommunen har tidligere svart ut dette i brev datert 22. desember 2022 og 9. februar 2023. Kommunedirektøren viser til at kravet er at veien skal opparbeides etter gjeldende reguleringsplan og kommunens veinorm. Søknad om vei er søknadspliktig, og det er krav om ansvarlige foretak. Hvor omfattende opparbeidelse som er nødvendig vil først bli klarlagt i en byggesak for veien, og der ansvarlig prosjekterende utarbeider grunnlaget for søknaden. Først når byggesøknaden for veien er godkjent vil det være tatt endelig stilling til detaljene i saken.

Kommunedirektøren anser derfor at vilkår etter pbl. § 18-1 må opprettholdes.

Det er mulig å søke om dispensasjon fra kravet om veiopparbeidelse og etterfølgende overdragelse til kommunen. Dette bør i så fall avklares nærmere med kommunens samferdselsavdeling. Det er imidlertid lite sannsynlig at en slik søknad vil bli innvilget, grunnet den planlagte byggeaktiviteten i Kjøyaafaret.

## **7. Konklusjon**

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagene som gir grunn til å endre på vedtaket utover det som fremkommer ovenfor. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å ta klagen fra velforeningen til følge. Kommunen kan heller ikke se at det er aktuelt å frafalle vilkår etter pbl. § 18-1 eller endre på vilkåret om at ny grunneiendom må være opprettet før det kan gis igangsettingstillatelse.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder tillatelsen, men slik at to av vilkårene frafalles. Gjenværende deler av klagene sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

vedtak tomt 1  
vedtak tomt 2  
klager fra Nordre Åros Vel  
klager fra tiltakshaver  
etterfølgende brev fra klager  
brev fra kommunen  
Tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom  
reguleringsbestemmelser åros nordre  
plankart  
søknad tomt 2  
søknad tomt 1  
mangelsbrev



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/06415

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

**Saksnr.**  
51/23

### **Klage på rammetillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/316 Kjøyaafaret 46**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 51/23

#### **Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Klage fra Nordre Åros Vel tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår i begge vedtakene frafalles:  
  
Vilkår for igangsettingstillatelse om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles  
  
Vilkår for ferdigattest om at tinglyst refusjonskrav må være innbetalt frafalles
3. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/05661-1

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

### **Klage på vedtak om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 76/5 Skjæret 1**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 18. januar 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder søknad om opprettelse av ny grunneiendom på 963,5 kvm på ovennevnte eiendom.

Søknaden ble avslått i vedtak 18. januar 2023. Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver, i e-post 20. januar 2023, og ytterligere begrunnet i etterfølgende brev fra advokatfirma Dalan 10. februar 2023.

Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket, og da først og fremst om det skal innvilges dispensasjon fra kravet om ny reguleringsplan i støyutsatt område, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3. Utvalget skal ikke ta stilling til om det eventuelt kan innvilges dispensasjon fra forbudet mot å opprette ny grunneiendom i strandsonen, siden dette ikke er omsøkt.

Bakgrunnen for avslaget er at kommunedirektøren anser at opprettelse av ny grunneiendom krever ny reguleringsplan. Sentrale forhold i en planprosess vil bl.a. være byggegrense mot sjø (strandsonen) og støy fra Slemmestadveien. Videre må forholdet til kulturmiljøet og bevaringsverdig bygningsmiljø avklares. Klageren mener at kommunen ikke har hjemmel for å avslå søknaden. Kommunedirektøren er uenig i dette og mener at tiltaket er i konflikt med kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3 om plankrav i støyutsatt område og punkt 8.1 om forbud mot tiltak i strandsonen. Det er verd å merke seg at eiendommen er bebygd med to boliger allerede (Skjæret 1 og 3), og det er ikke rom for å opprette ny grunneiendom med tanke på å oppføre ytterligere nybygg på eiendommen uten reguleringsendring (eller dispensasjon).

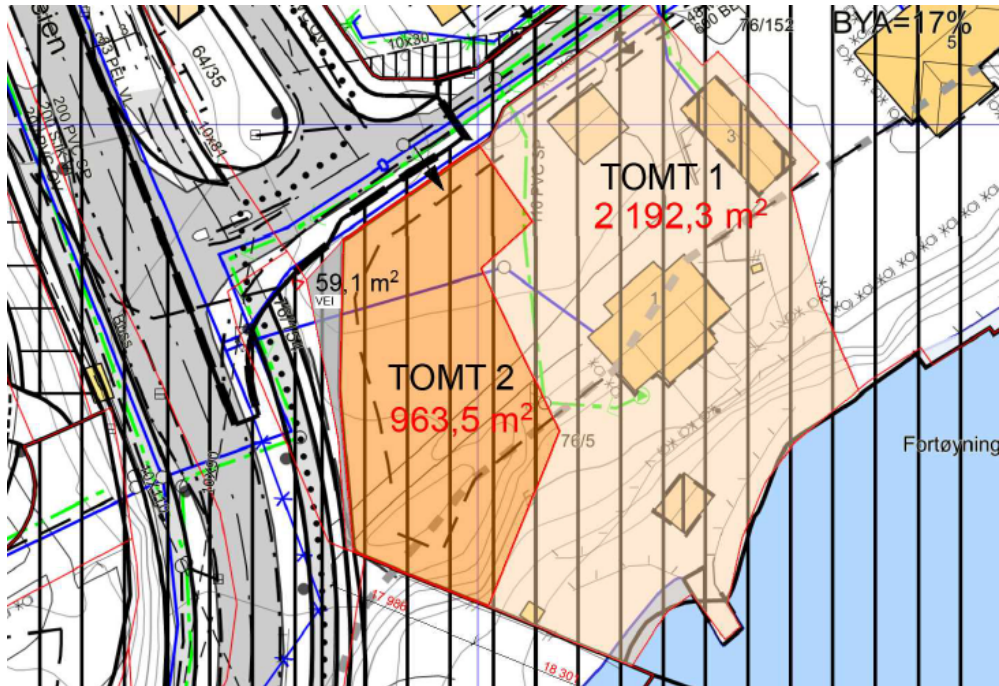
Kommunedirektøren anser at tiltaket ikke er i samsvar med kommuneplanen, og anbefaler at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket, slik at klagen ikke tas til følge.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

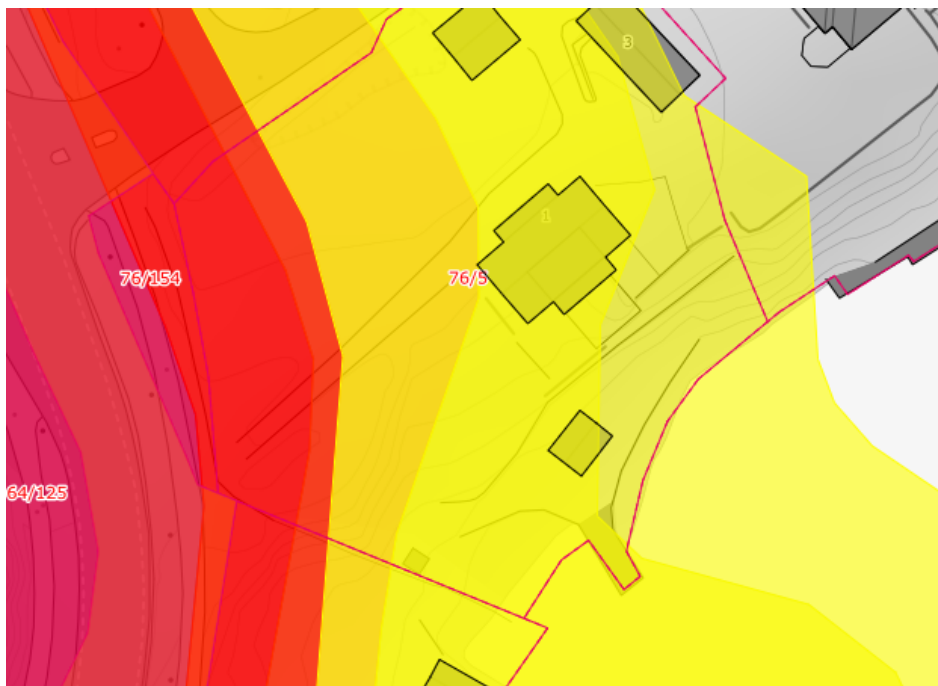
### **2.1 Søknaden**

Søknaden ble opprinnelig fremsatt i 2019, men ble trukket av tiltakshaver. Søknaden er så fremmet på nytt 24. september 2022. Søknaden gjelder mindre reguleringsendring, dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom som vist på situasjonskart nedenfor. Ny grunneiendom er 963,5 kvm stor, og ligger delvis i strandsonen (byggegrense mot sjø er vist som stiplelinje nedenfor):





Eiendommen er støyutsatt, jf. kommunens støykart under:



Det er søkt om mindre reguleringsendring. Denne delen av søknaden er ikke fremmet av administrasjonen. Det er ikke klageadgang på en beslutning om ikke å gå videre med en planendring.

Det er videre søkt om dispensasjon fra kravet i kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3 om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område. Dispensasjonen er behandlet og avslått i vedtaket.

Det er ikke søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene punkt 8.1 om forbudet mot å opprette ny grunneiendom i strandsonen. Tiltakshaver mener at tiltaket ikke er i konflikt med strandsonen siden ny bebyggelse vil bli plassert utenfor strandsonen.

## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Vollen Sentrum, vedtatt 19. juni 1996. Eiendommen er i planen regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse og byggeområde for boliger.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien nåværende boligbebyggelse og hensynssone h\_570 Bevaring kulturmiljø.

I kommuneplanens boligkart (del av kommuneplanens arealdel) ligger eiendommen innenfor kategori C «Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen». Kommuneplanbestemmelsene gjelder ikke for områder regulert til spesialområde bevaring.

Eiendommen er støyutsatt og omfattes av kommuneplanens plankrav pkt. 1.3. «*Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød støysone slik dette er definert i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går ut over gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.*»

## 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

En av de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål er miljø. Både støy som helseutfordring og miljøbelastning, samt hensynet til å bevare strandsonen og det maritime miljøet, er forhold som har betydning i denne klagesaken.

## 4. Tidligere behandling

Kommunen traff følgende vedtak 13. januar 2023 i sak 23/82:

«*Søknad om reguleringsendring er vurdert å ikke være forenlig med planens intensjon og blir derfor ikke å fremme, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-11.*

«*Søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 76/5 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.*»

## 5. Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

- Det er ingen hjemmel for å avslå søknaden
- Reguleringsplanen har ingen bindende tomtedeling, jf. tidligere saker fra sivilombudet og statsforvalteren
- Saken er behandlet i strid med kommunens interne veileder for delesaker
- Deling krever ikke dispensasjon fra reguleringsplanen
- Tiltaket ligger innenfor regulert byggegrense og er ikke i konflikt med byggeforbudet i strandsonen
- Deling er i samsvar med planen og det foreligger derfor ikke krav til ny reguleringsplan etter punkt 1.3
- Subsidiært er vilkårene for å innvilge dispensasjon fra plankravet i punkt 1.3 er oppfylt

## 6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

### 6.1 Vurdering av dispensasjon fra krav til ny reguleringsplan i støyutsatt område

Det bærende elementet i avslaget er dispensasjonsvurderingen fra kravet om at det må utarbeides ny reguleringsplan ved fortetting i støyutsatt område, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3. Det er ikke utarbeidet ny reguleringsplan i dette tilfellet, og en godkjenning av søknaden er avhengig av at det innvilges dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Klageren mener at fortettingen ikke «går utover gjeldende reguleringsplan» og kommuneplanen oppstiller derfor ikke noe krav til ny reguleringsplan i dette tilfellet. Kommunedirektøren er ikke enig i dette. Deler av arealet som er omsøkt fradelt ligger utenfor regulert byggegrense mot sjøen. Reguleringsplanen legger derfor ikke til rette for en fradeling som omsøkt. Kommuneplanbestemmelsene punkt 8.1 setter også forbud mot fradeling av areal som ligger i strandsonen. Reguleringsplanen har heller ikke tatt stilling til om eiendommen egner seg for fortetting og ytterligere fradeling. Verken forholdet til trafikkstøy, strandsonen eller verneverdig bygningsmiljø er avklart i reguleringsplanen sett i lys av det tiltaket som er omsøkt.

Kommunedirektøren er derfor uenig med klageren i at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra plankravet. Videre er kommunen uenig med klageren i at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Hensynet bak kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3 er å sikre gode bomiljøer og hindre ytterligere fortetting der støyforholdene tilsier at dette bør begrenses. Støy fra veitrafikk er en betydelig helsemessig utfordring i dagens samfunn. Plankravet gir kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Bruken av arealene er ved

planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl. § 19-2. Det stilles to vilkår for å kunne gi dispensasjon. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Man har likevel ikke noe rettskrav på å få innvilget dispensasjon selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Når det gjelder vurderingen av om hensynene bak kravet om ny reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt, anser kommunedirektøren at dette er tilfellet i denne saken, og gjengir fra vedtakets side 5:

*«Det er vedlagt en støyrapport som konkluderer med at det kan oppnås akseptable fasadenivåer for støy og utearealer utenfor støyfølsom sone øst på eiendommen. I støyrapporten er det vist til at 234,1 m<sup>2</sup> kan oppnås som tilfredsstillende uteoppholdsareal. Deler av det arealet som er tatt med er for bratt til at det kan inngå som egent uteoppholdsareal. Videre er det i vedlagt utomhusplan vist MUA på 234,1 m<sup>2</sup>. Denne beregningen ble gjort av Hartman Arkitekter i mai 2019. Støyrapporten fra juni 2019 viser derimot at deler av området beregnet til MUA ligger i gul støysone. Dagens søker har videreført tallene fra tidligere søknad. På bakgrunn av dette kan ikke kommunedirektøren se at kravet til MUA er oppfylt for ny parsell. Kommunedirektøren vurderer at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.*

*I og med at hensynet bak bestemmelsen vurderes å bli vesentlig tilsidesatt, er forutsetningen for å gi dispensasjon ikke oppfylt.»*

Subsidiært kan kommunedirektøren heller ikke se at lovens andre vilkår er oppfylt. Fordelen ved å innvilge dispensasjon er først og fremst at tiltakshaver og kommunen sparer ressurser på en tidkrevende planbehandling. Ulempene er at støyforholdene på eiendommen ikke blir tilfredsstillende vurdert og at det heller ikke legges til rette for den medvirkningen og utredningen som skjer ved en planprosess. Selv om det først og fremst er hensynet til støy som bør belyses ved en planprosess, så vil også hensynet til strandsonen og kulturmiljøet i Vollen og på eiendommen være forhold som vil bli bedre belyst ved en planprosess.

Statens vegvesen har i uttalelse 29. oktober 2019 kommet frem til at søknaden ikke oppfyller lovens krav for dispensasjon. Kommunen bør ikke innvilge dispensasjon når berørt statlig myndighet har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Kommunedirektøren anser derfor at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektøren viser for øvrig også til vurderingene på sidene 5-6 i vedtaket og gjengir herfra:

*«Innenfor 100-metersbelte langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for å ivaretagelse av natur -og kulturlandskap og allmennhetens interesser.*

*I tidligere uttalelser fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune fremkommer det at alle fraråder en fortetting som omsøkt. Det vises særlig til 100-metersbeltet og at eiendommen ligger innenfor et område der det ikke ønskes ytterligere fortetting. Det vises også til at en fortetting her er i strid med samordnet bolig- areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det påpekes at eiendommen er støyutsatt og at det ikke anbefales å fortette selv om det er mulig å få til en løsning som ivaretar kravet i T-1442.*

*Kommunedirektøren stiller seg bak disse vurderingene.*

*Eiendommens beliggenhet innenfor spesialområdet i Vollen veier tungt. Eiendommen ligger innenfor et enhetlig strøk langs vannet. Kulturmiljøet ligger svært eksponert mot bukta/sjøen, og ligger i tilknytning til hage og grøntarealer.*

*Gjeldende reguleringsplan sikrer en ivaretagelse av områdets karakter med stor åpenhet på strandparsellene ned til Vollebukta.»*

Kommunedirektøren fastholder derfor at søknaden om dispensasjon må avslås, jf. pbl. § 19-2.

## 6.2 Vurdering av dispensasjon fra forbud mot tiltak i strandsonen

Tiltaket er videre avhengig av dispensasjon fra forbudet mot tiltak i strandsonen, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 8.1. Deler av eiendommen som ønskes fradelt ligger utenfor regulert byggegrense mot sjø. Det fremgår av byggeforbudet i punkt 8.1. at dette også retter seg mot «*fradeling av tomt*». Kommunedirektøren er ikke enig med søker i at delingen ikke kommer i konflikt med dette forbudet. I epost 20. januar 2023 skriver søker at «*Omsøkte tiltak ligger utenfor regulert byggegrense*». Kommunen viser til at deler av arealet ligger i strandsonen og derfor bryter med forbudet mot tiltak i strandsonen. At det i en eventuell byggesak vil kunne være mulig å oppføre en bolig utenfor strandsonen er ikke relevant i forhold til om delingen er i samsvar med forbudet mot tiltak i strandsonen eller ikke. Siden tiltakshaver mener at byggeforbudet ikke gjelder er det ikke søkt om dispensasjon fra forbudet, og dette vurderes derfor ikke nærmere av kommunen.

### 6.3 Vurdering av søknad om opprettelse av ny grunneiendom

Kommunedirektøren kan ikke se at søknaden er behandlet i strid med den interne veiledningen som søker har vist til. Den gjelder først og fremst ved fortetting i «ordinære» fortettingsområder. Tiltaket i denne saken er i konflikt med både krav til ny plan i støyutsatte områder og forbudet mot fradeling i strandsonen. Veiledningen er derfor ikke relevant for denne klagesaken.

Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3 og 8.1. Det følger da av pbl. § 26-1 at søknaden om opprettelse av ny grunneiendom skal avslås.

### 7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### Vedlegg:

vedtak  
klage med vedlegg  
epost fra søker 09.01.2023  
plankart  
planbestemmelser  
søknad 24.09.2022  
brev 09.08.2022  
Tidligere saksbehandling 2019 og 2020



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/05661

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

**Saksnr.**  
52/23

### **Klage på vedtak om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 76/5 Skjæret 1**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 52/23

#### **Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 18. januar 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/01055-3

**Saksbehandler**  
Anita Kotte Syversen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

### **Klage på avslag på midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, Koiabakken 3, gbnr. 64/83**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 11.11.22 om avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1.

Det fremkommer ingen nye momenter, hverken i klage fra nabo av 22.11.22 eller klage fra tiltakshaver av 02.12.22, som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.





## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage på avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra krav om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl § 18-1. Vilkåret om veiopparbeidelse ble først gitt som vilkår for igangsettelsestillatelse i rammetillatelsen av 13.07.22 for oppføring av to eneboliger på eiendommen Koiabakken 3. Tiltakshaver mente at søknad om midlertidig dispensasjon fra krav om veiopparbeidelse ikke var behandlet i vedtaket, og i kommunens omgjøringsvedtak av 11.11.22 ble det gitt avslag på søknad om utsettelse av veiopparbeidelse med nærmere begrunnelse.

Avslaget er påklaget, både av nabo i Koiabakken 1 og søker på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagene som gir grunnlag for å endre avslaget på midlertidig dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse.

Kommunedirektøren anser at det ikke er grunnlag for å ta klagene til følge. Klage fra nabo omhandler i hovedsak forhold vedrørende regulert vei, som det er tatt endelig stilling til i reguleringsplanen. Når det gjelder klage fra tiltakshaver, viser kommunedirektøren til at det er ikke er fremført forhold som tilsier at vilkårene for å utsette kravet til veiopparbeidelse er oppfylt. Kommunens samferdselsavdeling har vurdert veien som smal med dårlig sikt, og kommunen har stilt tilsvarende vilkår om veiopparbeidelse for oppføring av to eneboliger på den andre siden av veien (gbnr. 64/67 og 64/67). Det er vurdert som viktig at regulert vei blir opparbeidet før utbyggingen finner sted.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 11.11.22, og at klagen sendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Søknaden om dispensasjon**

Kommunen ga i vedtak av 13.07.22 rammetillatelse for oppføring av to kjedede eneboliger med integrert garasje på eiendommen Koiabakken 3, gbnr. 64/83. Eiendommen er i dag én eiendom, men reguleringsplanen legger opp til at eiendommen skal deles. I rammetillatelsen ble det stilt som vilkår at den offentlig regulerte veien ble opparbeidet i tråd med pbl § 18-1.

Ansvarlig søker påpekte i e-post av 29.08.22 at kommunen ikke hadde tatt stilling til søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei. Søker kom med ytterligere kommentarer til saken 24.10.2022.

Fra opprinnelig søknad har søker på vegne av tiltakshaver opplyst følgende:

*Det søkes utsatt opparbeidelseskrav for opparbeidelse av regulert strekket av Koiabakken, for så langt dette ikke tilfredsstillende gjeldende regulering, inntil veien opparbeides i fellesskap av flere grunneiere. Dette gjelder også grunneiere lengre inn i Koiabakken hvor reguleringen gjenstår, slik at helheten kan ivaretas, herunder veinormalens klasse B3-T. Formelt betyr dette at det søkes midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, mot en tinglyst erklæring om fremtidig deltakelse i veiopparbeidelse som kommunen bes utarbeide.*

I e-post av 29.08.2022 ble det opplyst:

*Vi håper selvsagt på en positiv konklusjon, da krav om veiopparbeidelse for 300 m vei med veikryss ved Slemmestadveien for et tiltak med kun 2 boliger åpenbart er uforholdsmessig. Samarbeid med nabo på motsatt side av veien (Koiabakken 2) endrer ikke på dette, særlig når nabo nå har lagt prosjektet ut for salg, og gjennomføring i nærmeste fremtid ikke er påregnelig. Det er naturlig med midlertidig dispensasjon inntil Koiabakken lengre vestover (fra og med Koiabakken 4+5) reguleres og utvikles, og når Plommedalsveien 5 (gbnr. 64/9) detaljreguleres og utvikles.*

I e-post av 24.10.2022 ble det også lagt til følgende:

*I 2022 er mye mer oppmerksomhet for terrenginngrep og inngrep i vegetasjon som følge av veiopparbeidelse. Det minnes om at området i KP 2018-30 er avsatt som hensynssone kultur / bevaring.*

## 2.2. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Plommedalsveien/Skogveien, gbnr. 64/4 m.fl., ikraft 26.04.2005 og er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i plankartet som parsell 1a og 1b. I kommuneplanens arealdel for Asker kommune er eiendommen avsatt til boligformål.

## 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Etter kommunedirektørens syn har ikke de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål, miljø, økonomi og sosiale forhold særlig betydning i denne klagesaken.

## 4. Tidligere behandling

### 4.1. Vedtak om rammetillatelse av 13.07.22

I vedtak av 13.07.22, delegasjonssak 22/1460, godkjente kommunen omsøkte rammesøknad for oppføring av to kjedede eneboliger med integrert garasje. Det ble satt flere vilkår for tillatelsen, herunder følgende vilkår:

*Rammesøknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, på følgende vilkår:  
(...)*

*Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:*

- 1. En egen søknad om opparbeidelse av offentlig vei - som regulert - fram til og langs eiendommen - må være godkjent, og avtaler om grunnverv må være inngått, jf. Plan- og bygningsloven § 18-1. Veien fram til omsøkte eneboliger må være opparbeidet (minus topplaget/»finishen») – og veien må ha fått midlertidig brukstillatelse (minus topplaget) – før IG kan gis for boligene. Omsøkte vei må oppfylle bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan Plommedalsveien /Skogveien – inkludert blant annet § 3.1, § 3.3 og hele § 5 Offentlig kjørevei. (Både Koiabakken 2 m/snuhammer, Plommedalsveien og krysset mot fylkesveien må være med i søknaden om opparbeidelse av vei).*

#### **4.2. Avslag på søknad om midlertidig dispensasjon av 11.11.22**

Etter at ansvarlig søker i e-post av 29.08.22 påpekte at kommunen ikke hadde tatt stilling til søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei, fattet kommunen følgende vedtak den 11.11.22 som delegasjonssak 22/2411:

*Rammetillatelse gitt 13.07.2022 omgjøres, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 35 første ledd, bokstav a.*

*Omgjøringen medfører ingen realitetsendring av tidligere vedtak*

*Dette vedtaket gjelder i sammenheng med tidligere gitt rammetillatelse av 13.07.2022 på gbnr. 64/83.*

*Søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei avslås, pbl. § 18-1 jf. 19-2 og § 19-3.*

Avslaget ble i hovedsak begrunnet med at en utsettelse av kravet om veiopparbeidelse ble vurdert å vesentlig tilsidesette hensynene bak regulert vei, jf. pbl § 19-2 jf. 19-3. Det ble bl.a. vist til at kommunens samferdselsavdeling har vurdert at Koiabakken er smal, og med dårlig sikt. Det ble i vedtaket også vist til at kommunen allerede har krevd opparbeidelse for to eneboliger beliggende rett over veien i 2022, noe som er med på å underbygge opparbeidelseskravet for denne eiendommen. Statsforvalteren har etter klage stadfestet vedtaket. I og med at begge vilkårene i pbl. § 19-2 må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon, ble det ikke ansett nødvendig å vurdere om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Det ble også opplyst at man av samme grunn heller ikke så det nødvendig å gå inn på kan-vurderingen, jf. kommunens valgmulighet til å ikke dispensere selv om vilkårene anses oppfylt.

#### **5. Klagenes innhold**

Avslaget er påklaget i brev av 22.11.22 av nabo i øst, Koiabakken 1. Det er i hovedsak anført:

- Dersom Koiabakken opparbeides etter reguleringsplanen, vil dette bety en utvidelse som vil gå ut over parkeringsområdet på dere eiendom.
- De ønsker ingen økonomiske kostnader til en eventuell utvidelse av veien, og mener at kommunen selv burde ta hele kostnaden ved oppgradering av hele Koiabakken.

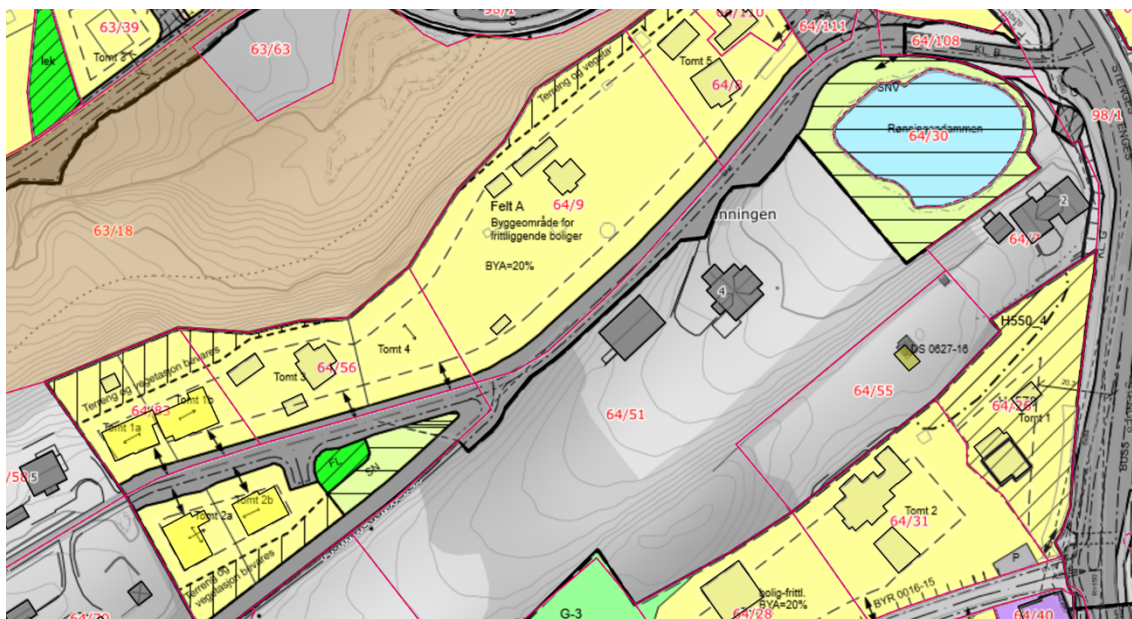
Vedtaket er videre påklaget av ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver, i e-post av 02.12.22. I klagen er det i hovedsak anført:

- Avslaget er urimelig og uhensiktsmessig, og vedtaket gir uforholdsmessig belastning til opparbeidelse av offentlig infrastruktur til én tomteeier. Midlertidig dispensasjon mot en tinglyst erklæring vil sikre at grunneier deltar forholdsmessig i veiopparbeidelse sammen med andre grunneiere som bebygger/utvikler sin eiendommer og sikrer samtidig at veiopparbeidelse ikke blir uforholdsmessig tyngende på den første grunneier som skal bygge ut.
- Et krav om veiopparbeidelse vil innebære en stor økonomisk belastning for den enkelte tomteeier i området. Store deler av regulert veigrunn ligger dessuten på privat grunn der bl.a. eier av Koiabakken 1 motsetter seg veiopparbeidelse. Plommedalsveien 5 (gbnr. 64/9) er regulert til flere boenheter. Gjennomføring av planen og utbygging kan først skje etter detaljregulering av denne eiendommen. Det synes derfor å være naturlig at veien opparbeides når Plommedalsveien 5 utvikles. Inntil dette kan skje anbefales at de andre aktuelle individuelle grunneiere søker midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse, mot en tinglyst erklæring at en deltar økonomisk forholdsmessig i fremtidig veiopparbeidelse.
- Når det gjelder henvisningen til nabo i Koiabakken 2, mener klager at statsforvalterens vedtak i klagesak som stadfester vilkår om veiopparbeidelse, ikke har betydning for herværende sak. Klager bestrider ikke veiopparbeidelseskravet etter pbl § 18-1 som sådan, men mener at det er god grunn til å gi midlertidig dispensasjon slik at vilkåret som er stilt om veiopparbeidelse før IG kan gis kan bortfalle.

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

Det er et lovbestemt krav etter pbl § 18-1, 1. ledd om at offentlig vei skal opparbeides samtidig med utbygging av eiendommer som skal benytte den regulerte veien som atkomst. Kommunen har derfor satt vilkår om veiopparbeidelse som vilkår for IG i rammetillatelsen av 13.07.22. Den aktuelle strekningen det er snakk om i denne saken, er opparbeidelse av regulert ved fra Slemmestadveien inn til krysset Koiabakken, og i Koiabakken inn til Koiabakken 3.



*Utsnitt fra plankart, som viser regulert vei*

Lovens § 18-1, 3. ledd åpner for at kommunen kan gi en utsettelse av opparbeidelseskravet frem til eiendommen kan bebygges, og tiltakshaver har søkt om en midlertidig dispensasjon fra kravet. Det er kommunens avslag på søknaden som er påklagd, og som utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til.

### 6.1. Vedr. klage fra nabo

Nabo i Koiabakken 1 påklagde ikke rammetillatelsen av 13.07.22, der opparbeidelse av veien fulgt som vilkår. Vedtaket av 11.11.22 om avslag på søknad om midlertidig dispensasjon er imidlertid påklagd. I og med at det er tiltakshaver som har fått avslag på sin søknad, er det tvilsomt om nabo er part i saken. I og med at nabo fikk tilsendt vedtaket som informasjon med klageadgang, anser kommunedirektøren likevel at det er hensiktsmessig å realitetsbehandle klagers anførsler.

Klager har innvendinger til den regulerte veien og de følger en opparbeidelse vil ha for deres eiendom og parkeringsareal. Kommunedirektøren viser til dette at reguleringsplanen er endelig vedtatt, og spørsmålet om plassering og utforming av veien er således allerede tatt endelig stilling til. Når det gjelder gjennomføring av reguleringen ved opparbeidelse av veien, er dette privatrettslige forhold som avklares i en senere prosess og som ikke kommunedirektøren kan ta stilling til i en byggesak. Hva gjelder kostnader for opparbeidelse av vei, følger det av loven at den som utfører tiltaket kan kreve sine utlegg refundert av eiendommer som er refusjonspliktige. Hvilke eiendommer som er refusjonspliktige reguleres også av kapittel 18 i plan- og bygningsloven, og må behandles i en egen sak. Kommunedirektøren tar ikke stilling til refusjon i denne saken.

## 6.2. Vedr. klage fra tiltakshaver

Klager mener at vilkårene for midlertidig dispensasjon fra opparbeidelsesplikten i § pbl § 18-1 er oppfylt.

De materielle vilkårene i pbl § 19-2 gjelder også for midlertidige dispensasjoner, jf. pbl § 19-3. Det er to vilkår som må være oppfylt for at kommunen har rettslig adgang til å gi dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med bestemmelsen om opparbeidelsesplikt i pbl § 18-1, 1. ledd er å sikre at infrastruktur i form av bl.a. vei skal være tilfredsstillt *før* byggetiltak påbegynnes. I noen tilfeller er det likevel hensiktsmessig at tidspunktet forskyves ut i tid, jf. 3. ledd, og i Gyldendal Rettsdatas kommentarutgave til § 18-1 er det nevnt praktiske tilfeller der masse fra utbyggingen skal brukes ved opparbeidelse veien, eller der veien benyttes som anleggsvei.

Kommunedirektøren kan ikke se at det i denne saken er lignende praktiske tilfeller som tilsier at opparbeidelsen av regulert vei bør utsettes. Kommunens samferdselsavdeling har i forbindelse med utbygging i Koiabakken 2 (gbnr. 64/67 og 64/68 tvers over veien) uttalt at det er behov for å opparbeide regulert vei da eksisterende vei er smal og har dårlige siktforhold. På den bakgrunn stilte også kommunen tilsvarende krav om veiopparbeidelse for Koiabakken 2, og vedtaket er etter klage opprettholdt av statsforvalteren. Dette viser at kommunen allerede har stilt krav om veiopparbeidelse for andre eiendommer i området, og at klagers anførsel om at kravet om veiopparbeidelse gir uforholdsmessig belastning kun til én tomteeier, ikke medfører riktighet. Reglene om refusjon etter pbl kap 18 vil dessuten sikre at kostnadene blir fordelt forholdsmessig mellom tomteeierne.

Kommunedirektøren opprettholder derfor byggesak sin vurdering av at hensynene bak pbl § 18-1 vil bli vesentlig tilsidesatt ved en utsettelse av veiopparbeidelsen.

Kommunedirektøren kan i klageomgangen heller ikke se at tiltakshaver har dokumentert at en utsettelse av veiopparbeidelseskravet vil innebære klart større relevante fordeler enn ulemper, slik loven krever. Klagers anførsler anses i hovedsak å omhandle økonomiske og praktiske fordeler for tiltakshaver, og ikke relevante fordeler som tilsier at det vil være en fordel av arealdisponeringshensyn å utsette veiopparbeidelse. Ulempene ved en utsettelse innebærer at det kan ta lang tid før veien blir opparbeidet, noe som anses uheldig da behovet for å opparbeide veien er nødvendig og behøves nå, jf. ovennevnte.

Når det gjelder klagers anførsel om at veien ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø, kan ikke kommunedirektøren se at dette er i veien for å opparbeide veien slik den er regulert.

Under henvisning til ovennevnte, anser kommunedirektøren at vilkårene for å utsette plikten til å opparbeide regulert vei før bebyggelsen igangsettes ikke er oppfylt i denne saken, jf pbl §§ 19-2 jf. 19-3.

## **7. Konklusjon**

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vilkåret.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg**

- Klage fra tiltakshaver/søker
- Klage fra nabo
- Avslag av 11.11.22
- Søkers e-post av 24.10.22
- Søkers e-post av 29.08.22
- Rammetillatelse av 17.07.22
- Revidert søknad av 24.05.22 m/ vedlegg



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/01055

**Saksbehandler**  
Anita Torill Kotte Syversen

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

**Saksnr.**  
53/23

### **Klage på avslag på midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, Koiebakken gbnr. 64/83**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 53/23

#### **Behandling**

Kommunaldirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 11.11.22 om avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1.

Det fremkommer ingen nye momenter, hverken i klage fra nabo av 22.11.22 eller klage fra tiltakshaver av 02.12.22, som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/06092-1

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

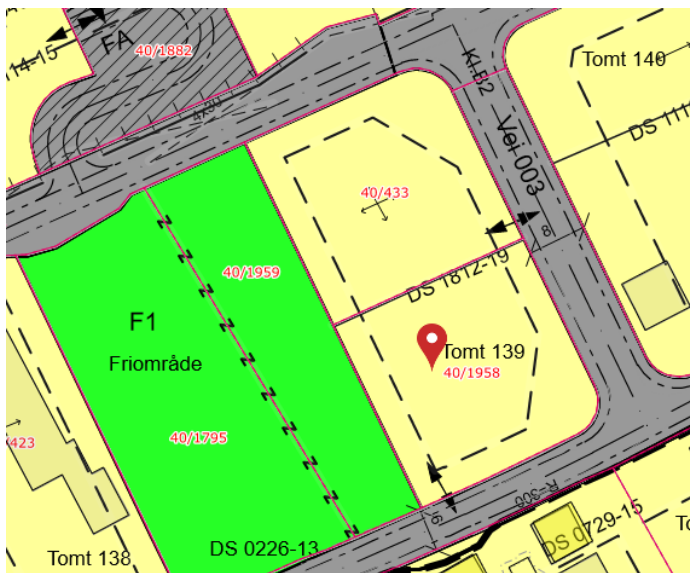
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

### **Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/1958 Margretes vei 6**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2734. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.



#### **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage over vedtak om avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra regulert gesimshøyde for oppføring av nybygg enebolig på

eiendommen gbnr. 40/1958. Utvalget får i samme møte en identisk sak til klagebehandling på naboeiendommen 40/433.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 3,5 meter gesimshøyde regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

En overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter er en vesentlig overskridelse. Etter kommunedirektørens vurdering vil en tillatelse til 6,5 meter gesimshøyde på en flat tomt gi et volum og en dominerende fasade som vil sette hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde vesentlig til side.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke anført grunner som tilsier at vedtaket må endres.

## **1. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Søknaden**

Søknaden gjelder oppføring ny enebolig med bebygd areal (BYA) 125,7 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) 199,6 m<sup>2</sup>, inklusive garasje, på eiendom 40/1958. Eiendommen har et areal 787 m<sup>2</sup>. Tegninger viser bygning med gesimspunkt 6,5 m, og med inntrukket takterrasse på øvre plan/tak (c + 14,7). Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

### **2.2 Plangrunnlag**

Eiendommen er regulert reguleringsplan for Østre vei, Storengveien, vedtatt av kommunestyret 18.01.2005.

Reguleringsbestemmelsen § 3.4 lyder slik:

*"Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planertterreng»*

## **2. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Saken har ingen særlig relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner.

## **3. Tidligere behandling**

Avdeling for byggesak traff 27.12.2022 følgende vedtak i sak 22/2734:

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde i reguleringsplanen § 3.4.**

**Søknad om rammetillatelse avslås, jf. reguleringsplanen § 3.4, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.**

#### **4. Klagens innhold**

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker i e-post mottatt 16.1.2023.

Det anføres i klagen bl.a.:

- Tiltaket vil ikke påvirke naboeiendommene eller planområdet negativt.
- Den klare hovedregelen er at samtlige hus innenfor planområdet er utviklet med to fullverdige etasjer.
- Boligenes plassering og høydenivå sjenerer ikke naboene, og tar verken sol, lys eller utsikt.
- Det er langt mellom naboeiendommene. Det har heller ikke kommet inn noen negative merknader fra naboene. Det er derfor uforståelig for tiltakshaverne at de skal bli frarøvet den samme utbyggingsmuligheten som naboeiendommene.
- Hensynene bak reguleringsplanen § 3.4 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Reguleringsplanen for Østre vei, Storengveien er fraveket gjennom flere dispensasjoner gjennom flere år.
- Tiltaket må ses i sammenheng med den eksisterende bebyggelsen. Kommunen kan ikke lukke øynene og tenke eiendommene bort fra planområdet.
- Med omsøkt gesimshøyde på 6.5 meter vil tiltaket blende inn i bebyggelsesstrukturen. Det vil ikke få noen negative innvirkninger på naboeiendommene med tanke på skygge, tap av utsikt eller tap av solforhold.
- Et vanlig toetasjes hus vil heller ikke virke dominerende innenfor planområdet. Boligene har et totalt BRA på 199m<sup>2</sup> inkludert garasje. Det er ikke uforholdsmessig stort i en volumbetraknings sammenheng.
- Det er også et viktig poeng at boligene har flatt tak. Det tilsier et betydelig lavere volum enn hus med saltak.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det er av stor verdi for tiltakshaverne å kunne bygge to fullverdige etasjer på boligene. Man får utnyttet arealet med en luftig og fin stue/kjøkken løsning for varig opphold mot vest.
- Å bygge to etasjer er ikke i seg selv en ulempe. Tvert om vil dette medføre mer luft og utsyn, slik at det fører til bedre bokvalitet og en bedre livsløpsstandard på huset.

Utfyllende klage er mottatt i e-post 18.1.2023. Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

## **5. Kommunedirektørens vurdering**

Klagen er mottatt 16.1.2023 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde på eiendommen 40/1958. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 3,5 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng. Hvor tomten er hellende tillates 6 meter gesimshøyde på husets nedside. Denne tomten er ikke hellende. Det da begrensningen på 3,5 meter gesimshøyde som gjelder. Tillatt gesimshøyde er dermed overskredet med tre meter. Tiltaket forutsetter dermed dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde.

Det fremgår av plan -og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak planens bestemmelser om gesimshøyde er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet. Kravet til gesimshøyde har også en side til naboer og omkringliggende miljø. Dette gjelder særlig hensynet til naboers lys-, luft- og utsiktsforhold. En dispensasjon fra høydebestemmelsen forutsetter at disse hensynene ikke blir satt vesentlig til side ved tiltaket.

Fra det påklagede vedtaket gjengis:

*«Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Slik er det en direkte sammenheng mellom gesimshøyde og fasadens høyde, som kan påvirke oppfatningen av bygningens volum.*

*Regulert høydebegrensning for gesims er 3,5 m. Dette tilsier bygning med én synlig etasjehøyde under gesimspunktet. Ved hellende terreng åpner reguleringen for høyere veggliv under gesims med 6 m, typisk 2 etasjer.*

*Tomten er tilnærmet flat. Omsøkt høyde er 3,0 m over tillatt høyde ved flatt terreng (så vel som 0,5 m over tillatt høyde ved hellende terreng).*

*Søker argumenterer, at "Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for."*

*Vi har imidlertid vanskelig for å forstå søkers volumbetraktning.*

*En saltaksbygning med gesims 3,5 m vil ha 2. etasje innenfor skrå takflater med maksimalt 40 o takvinkel, altså redusert grunnflate (måleverdig areal) og volum. En full etasje over grunnplan, medfører til sammenlikning økt bygningsvolum i høyden. Ved en gesimshøyde 3,0 m høyere enn det planen åpner for, vil omsøkte tiltak utgjøre to etasjehøyder under gesims. Følgelig vil byggets fasade nødvendigvis fremstå mer massiv enn hvis planen hadde blitt fulgt.*

*Søker argumenterer i følgebrev: "... En bolig med 3,5m gesims, 40 graders takvinkel og 1 oppløft pr takflate, ville gitt et vesentlig større volum enn omsøkt bolig. ...". Kommunen mener imidlertid at ark eller oppløft som tillates pr. takflate over gjennomgående gesims kun gjelder innenfor 1/3 av fasadens lengde, og kan derfor ikke sammenliknes med en 2. etasje i full utstrekning, med ref. til vedlagt tegning 004.*

*Vi kan vanskelig se at dette representerer vesentlig mindre volum for boligen enn det bestemmelsen åpner for, og overskridelsen er av en slik størrelse at det er vanskelig å konkludere annet enn at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt.»*

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler men kan ikke finne grunnlag for å endre det påklagede vedtaket. I de øvrige vedtakene klager viser til er det lagt til grunn at tomten har hellende terreng. De er derfor ikke direkte sammenlignbare. På tomter med hellende terreng kan det etter reguleringsbestemmelsen § 3.4 m oppføres bygning med inntil seks meter gesimshøyde på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Denne tomten har ikke hellende terreng. Da gjelder hovedregelen i reguleringsbestemmelsen § 3.4 om at gesimshøyden ikke må på noe punkt langs fasaden skal overstige 3,5 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Tiltaket gjelder oppføring av enebolig med flatt tak i to etasjer med 6,5 meter gesimshøyde, målt fra ferdig planert terreng. En overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter er en vesentlig overskridelse. Etter kommunedirektørens vurdering vil en tillatelse til 6,5 meter gesimshøyde på en flat tomt gi et volum og en dominerende fasade som vil sette hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde vesentlig til side.

Kommunedirektøren ser at tiltakshaver også kunne oppført et hus med saltak innenfor regulert gesimshøyde med takvinkel på 40 grader. Dette ville også medført et stort volum, men med lavere veggfasade og mindre utsyn. Hensynet til naboers lys-, luft- og utsiktsforhold vil ikke bli særlig berørt om det gis dispensasjon som omsøkt. Hus med flate tak i to etasjer er ikke fremmed i planområdet, jf. at det åpnes

for 6 meter gesimshøyde på husets nedside på tomter, som i motsetning til denne tomten, er hellende.

Kommunedirektøren kan uansett ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Den klareste fordelene ved en dispensasjon er at tiltakshaver får en praktisk bolig i to fulle etasjer med inntrukket takterrasse. Ønske om økt boareal og mer luft og utsyn er en generell fordel som har begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at den relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dette kravet er etter kommunedirektørens vurdering ikke oppfylt.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler i utfyllende klage mottatt 18.1.2023. Klager anfører her at avslaget beror på feil rettsanvendelse, fordi kommunen har lagt vekt på presedensvirkninger. Klager har rett i at det ikke er relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger. Presedenshensyn er ikke relevant i det rettsanvendelsesskjønn som skal foretas etter pbl. § 19-2. Kommunedirektøren har imidlertid i denne saken ikke lagt avgjørende vekt på presedenshensyn, men at hensynet bak reguleringsplanens gesimshøydebestemmelser er satt vesentlig til side i denne konkrete saken

## **7. Konklusjon**

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2734. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Klage datert 160123, med vedlegg  
Vedtak, datert 271222  
Supplering av søknad, mottatt 191022  
Varsel om avslag, datert 160922  
Søknad, med vedlegg  
Plankart

Bestemmelser  
Utfyllende klage, mottat 180123



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/06092

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

**Saksnr.**  
54/23

### **Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/1958 Margretes vei 6**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 54/23

#### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

«Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

- Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
- Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.



Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår»

Flater (SP) fremmet forslag om å fjerne kulepunkt 2; «*Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå*» i forslag fremmet av Røed.

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot Kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Flater (SP) fikk 3 stemmer og falt. Mindretallet var SP, Lia (H) og Røed (H)

## Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.
  - Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
  - Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
  - Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i

område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/06104-1

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

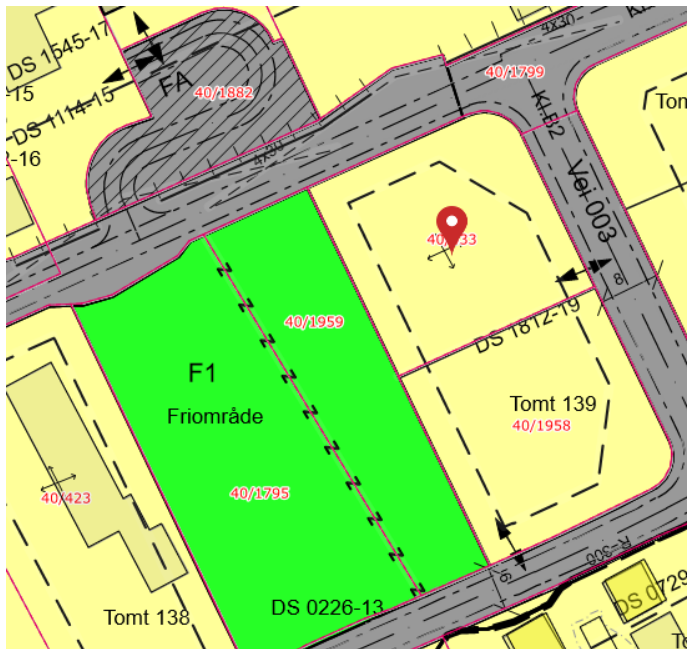
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

### **Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/433 Margretes vei 6**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2661. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage over vedtak om avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra regulert gesimshøyde for oppføring av nybygg enebolig på eiendommen gbnr. 40/433. Utvalget får i samme møte en identisk sak til klagebehandling på naboeiendommen gbnr. 40/1958.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 3,5 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng.

En overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter er en vesentlig overskridelse. Etter kommunedirektørens vurdering vil en tillatelse til 6,5 meter gesimshøyde på en flat tomt gi et volum og en dominerende fasade som vil sette hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde vesentlig til side.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke anført grunner som tilsier at vedtaket må endres.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Søknaden**

Søknaden gjelder oppføring ny enebolig med bebygd areal (BYA) 125,7 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) 199,6 m<sup>2</sup>, inklusive garasje, på eiendom 40/433. Eiendommen har et areal på 788 m<sup>2</sup>. Tegninger viser bygning med gesimspunkt 6,5 m, og med inntrukket takterrasse på øvre plan/tak (c + 14,7). Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

### **2.2 Plangrunnlag**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Østre vei, Storengveien, vedtatt av kommunestyret 18.01.2005.

Reguleringsbestemmelsen § 3.4 lyder slik:

*"Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.*

## **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Saken har ingen særlig relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner.

## **4. Tidligere behandling**

Avdeling for byggesak traff 27.12.2022 følgende vedtak i sak 22/2661:

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde i reguleringsplanen § 3.4.**

**Søknad om rammetillatelse avslås, jf. reguleringsplanen § 3.4, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.**

## **5. Klagens innhold**

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker i e-post mottatt 16.1.2023.

Det anføres i klagen bl.a:

- Tiltaket vil ikke påvirke naboeiendommene eller planområdet negativt.
- Den klare hovedregelen er at samtlige hus innenfor planområdet er utviklet med to fullverdige etasjer.
- Boligenes plassering og høydenivå sjenerer ikke naboene, og tar verken sol, lys eller utsikt.
- Det er langt mellom naboeiendommene. Det har heller ikke kommet inn noen negative merknader fra naboene. Det er derfor uforståelig for tiltakshaverne at de skal bli frarøvet den samme utbyggingsmuligheten som naboeiendommene.
- Hensynene bak reguleringsplanen § 3.4 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Reguleringsplanen for Østre vei, Storengveien er fraveket gjennom flere dispensasjoner gjennom flere år.
- Tiltaket må ses i sammenheng med den eksisterende bebyggelsen. Kommunen kan ikke lukke øynene og tenke eiendommene bort fra planområdet.
- Med omsøkt gesimshøyde på 6.5 meter vil tiltaket blende inn i bebyggelsesstrukturen. Det vil ikke få noen negative innvirkninger på naboeiendommene med tanke på skygge, tap av utsikt eller tap av solforhold.
- Et vanlig toetasjes hus vil heller ikke virke dominerende innenfor planområdet. Boligene har et totalt BRA på 199 m2 inkludert garasje. Det er ikke uforholdsmessig stort i en volumbetraknings sammenheng.
- Det er også et viktig poeng at boligene har flatt tak. Det tilsier et betydelig lavere volum enn hus med saltak.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det er av stor verdi for tiltakshaverne å kunne bygge to fullverdige etasjer på boligene. Man får utnyttet arealet med en luftig og fin stue/kjøkken løsning for varig opphold mot vest.
- Å bygge to etasjer er ikke i seg selv en ulempe. Tvert om vil dette medføre mer luft og utsyn, slik at det fører til bedre bokvalitet og en bedre livsløpsstandard på huset.

Utfyllende klage er mottatt i e-post 18.1.2023. Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

Klagen er mottatt 16.1.2023 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde på eiendommen gbnr. 40/433. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 3,5 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng. Hvor tomten er hellende tillates 6 meter gesimshøyde på husets nedside. Denne tomten er ikke hellende. Det da begrensningen på 3,5 meter gesimshøyde som gjelder. Tillatt gesimshøyde er dermed overskredet med tre meter. Tiltaket forutsetter dermed dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak planens bestemmelser om gesimshøyde er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet. Kravet til gesimshøyde har også en side til naboer og omkringliggende miljø. Dette gjelder særlig hensynet til naboers lys-, luft- og utsiktsforhold. En dispensasjon fra høydebestemmelsen forutsetter at disse hensynene ikke blir satt vesentlig til side ved tiltaket

Fra det påklagede vedtaket gjengis:

*«Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Slik er det en direkte sammenheng mellom gesimshøyde og fasadens høyde, som kan påvirke oppfatningen av bygningens volum.*

*Regulert høydebegrensning for gesims er 3,5 m. Dette tilsier bygning med én synlig etasjehøyde under gesimspunktet. Ved hellende terreng åpner reguleringen for høyere veggliv under gesims med 6 m, typisk 2 etasjer.*

*Tomten er tilnærmet flat. Omsøkt høyde er 3,0 m over tillatt høyde ved flatt terreng (så vel som 0,5 m over tillatt høyde ved hellende terreng).*

*Søker argumenterer, at "Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for."*

*Vi har imidlertid vanskelig for å forstå søkers volumbetraktning.*

*En saltaksbygning med gesims 3,5 m vil ha 2. etasje innenfor skrå takflater med maksimalt 40o takvinkel, altså redusert grunnflate (måleverdig areal) og volum. En full etasje over grunnplan, medfører til sammenlikning økt bygningsvolum i høyden. Ved en gesimshøyde 3,0 m høyere enn det planen åpner for, vil omsøkte tiltak utgjøre to etasjehøyder under gesims. Følgelig vil byggets fasade nødvendigvis fremstå mer massiv enn hvis planen hadde blitt fulgt.*

*Søker argumenterer i følgebrev: "... En bolig med 3,5m gesims, 40 graders takvinkel og 1 oppløft pr takflate, ville gitt et vesentlig større volum enn omsøkt bolig. ...". Kommunen mener imidlertid at ark eller oppløft som tillates pr. takflate over gjennomgående gesims kun gjelder innenfor 1/3 av fasadens lengde, og kan derfor ikke sammenliknes med en 2. etasje i full utstrekning, med ref. til vedlagt tegning 004.*

*Vi kan vanskelig se at dette representerer vesentlig mindre volum for boligen enn det bestemmelsen åpner for, og overskridelsen er av en slik størrelse at det er vanskelig å konkludere annet enn at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt.»*

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler men kan ikke finne grunnlag for å endre det påklagede vedtaket. I de øvrige vedtakene klager viser til er det lagt til grunn at tomten har hellende terreng. De er derfor ikke direkte sammenlignbare. På tomter med hellende terreng kan det etter reguleringsbestemmelsen § 3.4 m oppføres bygning med inntil seks meter gesimshøyde på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Denne tomten har ikke hellende terreng. Da gjelder hovedregelen i reguleringsbestemmelsen § 3.4 om at gesimshøyden ikke må på noe punkt langs fasaden skal overstige 3,5 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Tiltaket gjelder oppføring av enebolig med flatt tak i to etasjer med 6,5 meter gesimshøyde, målt fra ferdig planert terreng. En overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter er en vesentlig overskridelse. Etter kommunedirektørens vurdering vil en tillatelse til 6,5 meter gesimshøyde på en flat tomt gi et volum og en dominerende fasade som vil sette hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde vesentlig til side.

Kommunedirektøren ser at tiltakshaver også kunne oppført et hus med saltak innenfor regulert gesimshøyde med takvinkel på 40 grader. Dette ville også medført et stort volum, men med lavere veggfasade og mindre utsyn. Hensynet til naboers lys-, luft- og utsiktsforhold vil ikke bli særlig berørt om det gis dispensasjon som omsøkt. Hus med flate tak i to etasjer er ikke fremmed i planområdet, jf. at det åpnes

for 6 meter gesimshøyde på husets nedside på tomter, som i motsetning til denne tomten, er hellende.

Kommunedirektøren kan uansett ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Den klareste fordelene ved en dispensasjon er at tiltakshaver får en praktisk bolig i to fulle etasjer med inntrukket takterrasse. Ønske om økt boareal og mer luft og utsyn er en generell fordel som har begrenset vekt i dispensasjons-vurderingen. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at den relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dette kravet er etter kommunedirektørens vurdering ikke oppfylt.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler i utfyllende klage mottatt 18.1.2023. Klager anfører her at avslaget beror på feil rettsanvendelse, fordi kommunen har lagt vekt på presedensvirkninger. Klager har rett i at det ikke er relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger. Presedenshensyn er ikke relevant i det rettsanvendelsesskjønn som skal foretas etter pbl. § 19-2. Kommunedirektøren har imidlertid i denne saken ikke lagt avgjørende vekt på presedenshensyn, men at hensynet bak reguleringsplanens gesimshøydebestemmelser er satt vesentlig til side i denne konkrete saken

## **7. Konklusjon**

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2661. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

Utfyllende klage, mottatt 180123  
Klage, med vedlegg  
Illustrasjonsbilder  
Vedtak, datert 271222  
Supplering av søknad  
Varsel om avslag, datert 160922



Søknad om rammetillatelse  
Bestemmelser  
Plankart



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/06104

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

**Saksnr.**  
55/23

### **Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for enebolig, Margretes vei 6, gbnr 40/433**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 55/23

#### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

«Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

- Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
- Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår»

Flater (SP) fremmet forslag om å fjerne kulepunkt 2; «*Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå*» i forslag fremmet av Røed.

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot Kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Flater (SP) fikk 3 stemmer og falt. Mindretallet var SP, Lia (H) og Røed (H)

## **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.
  - Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
  - Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
  - Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i

område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/06299-1

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

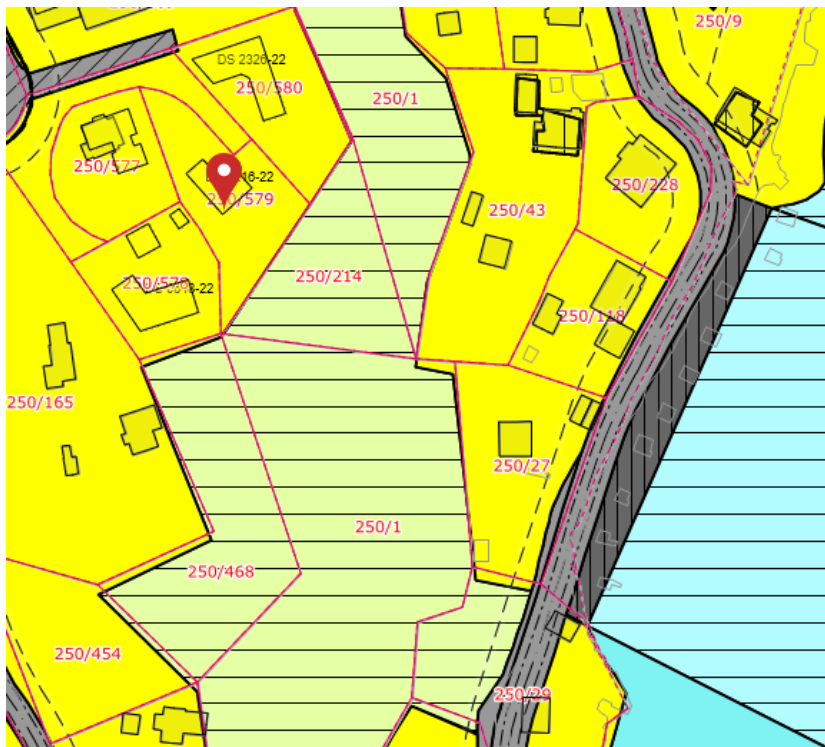
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

### **Klage på vedtak om dispensasjon med vilkår, gbnr. 250/579, Fjordstien 3C**

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 20.10.2022 i sak 22/2216. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage fra tiltakshaver og ansvarlig søker over vilkår til dispensasjon fra reguleringsplanens krav til takform for tiltak på eiendommen gbnr. 250/579, Fjordstien 3C, i Åros. Det ble satt som vilkår at enebolig ikke oppføres med takterrasse.

Det er i klagen bl.a. anført at vilkåret om at takterrasse ikke skal oppføres er uten hjemmel, urimelig og uforholdsmessig, og basert på utenforliggende hensyn. Det er videre anført at takterrasse gir en fin mulighet til å komme seg opp i terrenget og ha litt lengre kveldssol, og vil ikke oppleves som ruvende.

Tiltaket med flatt tak er i strid med reguleringsbestemmelsen § 2 og forutsetter dispensasjon. Det fremgår direkte av pbl. § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon.

Vilkår om at boligen ikke oppføres med takterrasse er etter kommunedirektørens vurdering et saklig og relevant vilkår. Det er i vedtaket vist til at en takterrasse i dette området vil føre til økt innsyn og kunne føre til støy. Dette er relevante og saklige hensyn som er begrunnet i hensyn til naboer og omgivelser og som plan- og bygningsloven skal ivareta. Vilkaåret kan verken anses urimelig tyngende eller motivert av utenforliggende hensyn. Kommunedirektøren er for øvrig ikke enig med klager i at takterrasse som omsøkt i denne saken er svært utbredt. Skråfoto viser at det ikke er vanlig med takterrasser på flate tak i denne delen av planområdet mot sør.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke anført grunner som tilsier at vedtaket må endres.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Søknaden**

Søknaden gjelder oppføring av ny frittliggende enebolig på to plan. Boligen er utformet med flatt tak med gesimshøyde oppgitt til 5 meter mål fra gjennomsnitt terrenget. Beregnet BYA på eiendommen er 189 m<sup>2</sup> som gir en grad av utnyttelse på 22 %, dette inkluderer bolig på 153 m<sup>2</sup>, og 36 m<sup>2</sup> som er avsatt til parkering på terrenget jf. TEK § 5-7. Tomtens størrelse er på 877 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Plangrunnlag**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Tivoliåsen Åros, vedtatt av kommunestyret 16.6.1994.

Reguleringsbestemmelsen § 2 om takform lyder slik:

*«All bebyggelse skal ha saltak eller halv-valm med takvinkel mellom 27 og 45 grader.»*

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Saken har ingen spesiell relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner med tilhørende bærekraftsmål.

### **4. Tidligere behandling**

Avdeling for byggesak traff 20.10.2022 følgende vedtak i sak 22/2216.

**Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.**

**Søknaden avslås for deler av tiltaket, takterrasse og trapp opp til taket, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra § 2 i reguleringsplanen for Tivoliåsen Åros, om takform.**

**Vilkår knyttet til dispensasjonen:**

**Det tillates ikke oppholdsareal på tak. Takterrassen avslås.**

Det ble i vedtaket også gitt vilkår for igangsettingstillatelse. Disse vilkårene er ikke påklaget og gjengis ikke her.

### **5. Klagens innhold**

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver og ansvarlig søker i brev av 30.11.2022 fra Boxs arkitektstudio.

Det anføres i klagen bl.a:

- Dispensasjon fra takform var å anse som en formalitet. *«høyde er innafor, BYA er godt innafor og MUA er godt innafor. Boligen er ikke dominerende eller ruvende. Tiltaket er heller ikke kontroversielt i nabolaget – det var ingen nabomerknader.»*
- Kommunen er ellers utelukkende positiv til tiltaket, tiltakets utforming og tiltakets tilpasning.
- Kommunens vilkår for dispensasjon fra takform om at taket ikke skal brukes til uteopphold, er derfor urimelig og uforholdsmessig.
- Det oppfattes slik at vilkåret baserer seg på utenforliggende hensyn, slik at vilkåret anses å være ugyldig.
- Når vilkåret er ugyldig, har ikke kommunen hjemmel til å avslå takterrasse og trapp.
- Vi kan ikke se at det i plan- og bygningsloven eller kommuneplanen eller i reguleringsplanen er oppstilt et forbud mot takterrasser.
- Takterrasse som bygningsdel er svært utbredt i planområdet.
- Omsøkt tiltakets beliggenhet, med mye landskap og bebyggelse ovenfor vår bolig, medfører at takterrassen ikke oppleves som ruvende.

- En takterrasse gir en fin mulighet til å komme seg opp i terrenget, og ha litt lengre kveldssol, som er en viktig kvalitet å etterstrebe på disse østvendte utsiktstomter

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

Klagefristen ble i brev av 11.11.2022 forlenget med tre uker. Klagen er mottatt 30.11.2022 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 og plan- og bygningsloven § 1-9.

Det ble i vedtak av 20.10.2022 gitt dispensasjon og rammetillatelse til enebolig med flatt tak. Det ble i vedtaket gitt dispensasjon fra reguleringsplanen § 2 om krav til takform. Som vilkår for dispensasjon fra krav til takform ble det satt krav om at eneboligen ikke oppføres med takterrasse.

Den del av vedtaket som omhandler takterrasse lyder slik:

*«Kommunen har adgang til å sette vilkår ved søknad om dispensasjon. Her vurderes det at takterrasse ikke har vært intensjonen i bestemmelsen om takform og takvinkel. En takterrasse i dette området vil også føre til økt innsyn og kunne føre til støy. En bolig med saltak ville ikke ha kunnet utnytte takt til opphold og vi har kommet frem til at dette tilsidesetter bestemmelsen. Vi kan heller ikke se at takterrasser er utbredt i området, og tiltaket vil derfor kunne sette presedens. Det stilles derfor vilkår om at taket ikke benyttes til opphold og takterrassen avslås.»*

Det er i klagen bl.a anført at vilkåret om takterrasse ikke skal oppføres er uten hjemmel, urimelig og uforholdsmessig, og basert på utenforliggende hensyn. Det er videre anført at takterrasse gir en fin mulighet til å komme seg opp i terrenget og ha litt lengre kveldssol, og ikke vil oppleves som ruvende.

Tiltaket med flatt tak er i strid med reguleringsbestemmelsen § 2 og forutsetter dispensasjon. Klager kan ikke gis medhold i at kommunen ikke har hjemmel for å knytte vilkår om at takterrasse ikke oppføres til vedtaket om dispensasjon for flattak. Det fremgår direkte av pbl. § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon.

Vilkår for dispensasjon må imidlertid være saklige og relevante dvs. begrunnet i de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta. Vilkår om at boligen ikke oppføres med takterrasse er etter kommunedirektørens vurdering et slikt saklig og relevant vilkår. Det er i vedtaket vist til at en takterrasse i dette området vil føre til økt innsyn og kunne føre til støy. Det er disse hensynene kommunen har vektlagt. Dette er relevante og saklige hensyn som er begrunnet i hensyn til naboer og omgivelser og som plan- og bygningsloven skal ivareta. Vilkåret kan verken anses urimelig tyngende eller motivert av utenforliggende hensyn. Hvilken hensyn som er



utenforliggende, og som klager mener kommunen skal ha lagt for stor vekt på, er for øvrig ikke angitt i klagen.

Kommunedirektøren er for øvrig ikke enig med klager i at takterrasse som omsøkt i denne saken er svært utbredt. Det har blitt gitt enkelte dispensasjoner til flattak med takterrasse lenger nord i planområdet. Slike dispensasjon er ikke gitt i denne delen av planområdet. Skråfoto viser også at det ikke er utbredt med takterrasser på flate tak i denne delen av planområdet mot sør.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge og at vedtaket opprettholdes.

## **7. Konklusjon**

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 20.10.2022 i sak 22/2216. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

Klage, datert 301122  
Vedtak, datert 201022  
Reviderte tegninger, mottatt 121022  
Oppdaterte tegninger, datert 300922  
Supplerende søknadsopplysninger, mottatt 230822  
Søknad, med vedlegg  
Plankart  
Reguleringsbestemmelser  
Bestemmelser kommuneplan



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/06299

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
10.05.2023

**Saksnr.**  
56/23

### **Klage på vedtak om dispensasjon med vilkår, gbnr. 250/579, Fjordstien 3C**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 56/23

#### **Behandling**

Wear (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge, og trekker vilkåret som ble stilt ifm innvilgelse av dispensasjon for flatt tak.

Trapp og takterrassen tillates bygget som omsøkt.

#### Begrunnelse:

Dispensasjon for flatt tak som ble utstedt i delegert vedtak av 20.10.2022 var kurant da flere naboer har fått godkjent og bygger med flate tak, og boligen er godt tilpasset det krevende eksisterende terrenget. Da er det ikke behov for å stille vilkår om at omsøkt trapp og takterrassen avslås. Ingen naboer hadde klaget på trapp og takterrassen. Takterrassen er beskjedent i størrelse, og vil ikke være ruvende i det mektige kupert landskapet. Det er ingen forbud mot takterrasser i gjeldende regulering, og flere takterrasser har blitt godkjent og bygget i planområdet.

Forslag fremmet av Wear ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Wear ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

#### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge, og trekker vilkåret som ble stilt i forbindelse med innvilgelse av dispensasjon for flatt tak.  
Trapp og takterrassen tillates bygget som omsøkt.

Begrunnelse:

Dispensasjon for flatt tak som ble utstedt i delegert vedtak av 20.10.2022 var kurant da flere naboer har fått godkjent og bygger med flate tak, og boligen er godt tilpasset det krevende eksisterende terrenget. Da er det ikke behov for å stille vilkår om at omsøkt trapp og takterrassen avslås. Ingen naboer hadde klaget på trapp og takterrassen. Takterrassen er beskjedent i størrelse, og vil ikke være ruvende i det mektige kupert landskapet. Det er ingen forbud mot takterrasser i gjeldende regulering, og flere takterrasser har blitt godkjent og bygget i planområdet.



Asker  
kommune

# Notat til referatsak

**Vår referanse**  
23/08488-1

**Vår saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

**Dato**  
27.04.2023

## **Referatsak - utvalg for plan og byggesak 10.05.2023**

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*