



HAUGRUD NILS ARKITEKT  
Welhavens gate 2B  
0166 OSLO

Vår referanse:  
BYGG-24/01076-13

Deres referanse:

Saksbehandler:  
Maria Therese Halvorsen  
Haugstveit

Dato:  
06.12.2024

## Rammetillatelse og dispensasjon til oppføring av tomannsbolig med integrerte enkeltgarasjer og parkeringsplasser på terreng

### Saksopplysninger

Rammetillatelsen gjelder:	Oppføring av tomannsbolig med integrerte garasjer og parkeringsplasser på terreng
Dispensasjonen gjelder:	Gesimshøyde, jf. reguleringsplanen § 4 c.
Byggested:	Idrettsveien 37B – gnr./bnr. 132/112
Tiltakshaver:	B D INVEST AS
Ansvarlig søker:	HAUGRUD NILS ARKITEKT
Søknad mottatt:	04.07.2024
Søknad komplett:	11.11.2024

- Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Ski Idrettspark og tiliggende områder mellom Idrettsvegen og Drømtorp Industriområde, Ski, stadfestet/vedtatt 27.11.2015, sist endret 26.01.2005.
- Tiltaket har et bebygd areal (BYA) på 258,5 m<sup>2</sup>. Eiendommen får et BYA på 258,5 m<sup>2</sup> (medregnet parkeringsareal som ikke er integrert i boligene på 25 m<sup>2</sup>) etter tiltaket.
- Eksisterende bolig på eiendommen er omsøkt og tillatt revet, journalført i BYGG-24/01113.
- Tiltaket har et bruksareal (BRA) på 511 m<sup>2</sup> for boligene og 35,2 m<sup>2</sup> for garasjene. Bolig A har et bruksareal på 264 m<sup>2</sup> og bolig B har et bruksareal på 247 m<sup>2</sup>. Eiendommen får et BRA på 546,2 m<sup>2</sup> etter tiltaket.
- Tiltakets gesimshøyde er 6,5 meter. Tillatt gesimshøyde er 6 meter. Det er søkt om dispensasjon.
- Eiendommens grad av utnyttelse er 21,28 % etter tiltaket. Tillatt grad av utnyttelse er 24 %.
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt nabomerknader.
- Vi har fått uttalelser fra virksomhet Vann og Avløp og Vei og Park.
- Det er gitt avkjøringstillatelse, datert 11.11.2024.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

### Nær og nyskapende

## Vedtak

- A. Nordre Follo kommune gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra reguleringsplanen § 4 c for gesimshøyde 6,5 meter. Dispensasjonen gis på vilkår om at beplantning og konstruksjoner på takterrassen ikke skal rage høyere over gulvet enn 1,50 meter. Dispensasjonen gjelder kun for dette tiltaket.
- B. Nordre Follo kommune gir rammetillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til oppføring av tomannsbolig med integrerte enkeltgarasjer og parkeringsplasser på terreng.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon / stikningskart som viser: <ul style="list-style-type: none"><li>høyde for overkant gulv i 1. etasje og topp gesims</li><li>alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)</li><li>avstand til grenser og nabobygninger</li><li>inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer</li></ul>	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
2. Syninger av tilkoblingspunkt og vannmåler må være gjennomført i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
3. Avfallsanlegget må være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
4. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
5. Atkomst og parkering skal være opparbeidet i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
6. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.	Før ferdigattest.		

Tillatelsen og dispensasjonen er svar på søknad mottatt 04.07.2024, komplett 11.11.2024.

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Det samme gjelder for dispensasjonen. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

## Tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	-	27.10.2024	BYGG-24/01076-10
Utomhusplan	-	27.10.2024	BYGG-24/01076-10
Plan kjeller	-	27.10.2024	BYGG-24/01076-10
Plan 1. etasje	-	27.10.2024	BYGG-24/01076-10
Plan 2. etasje	-	27.10.2024	BYGG-24/01076-10
Takplan		05.12.2024	BYGG-24/01076-14
Snitt	-	27.10.2024	BYGG-24/01076-10
Fasade nord	-	26.10.2024	BYGG-24/01076-9
Fasade sør	-	26.10.2024	BYGG-24/01076-9
Fasade øst	-	26.10.2024	BYGG-24/01076-9
Fasade vest	-	26.10.2024	BYGG-24/01076-9

## Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan til kommunen.

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument BYGG-24/01076-10. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 2, datert 23.10.2024, til grunn for tillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

## Sakens bakgrunn

### Tiltaket og dispensasjon

Tiltaket gjelder oppføring av tomannsbolig med integrerte enkeltgarasjer og parkeringsplasser på terreng.

Reguleringsplanen § 4 c fastsetter maksimal gesimshøyde til 6 meter. Tiltakets gesimshøyde er 6, 5 meter og er derfor avhengig av dispensasjon for å realiseres.

### Ansvarlig søkers opplysninger

Tiltakshaver ønsker en bolig med flatt tak med takterrasse og en noe mer moderne utforming. Den omsøkte tomannsboligen er utformet som et frittliggende småhus iht. gjeldende plankrav i § 4. Bebyggelsen som er godkjent oppført i Skråveien 5 A og B, har en utforming med en rekke likhetstrekk med det som her søkes godkjent. Bygningen er utformet med garasjer innebygget i boligen og med to p-plasser på terreng.

Ansvarlig søker viser til at nærområdet består av eksisterende bolig, som er omsøkt og godkjent revet i sak med vår referanse BYGG-24/01113, og de to nabobyggene på nord- og sydsiden. Det som er karakteristisk er at samtlige bygninger er plassert med lik avstand til veien, og at de har yttervegger med trepanel. I tillegg er bygningenes lengderetning fra øst mot vest. Ansvarlig søker oppfatter det ikke slik at disse bygningene kan defineres som et nærområde som kan legge så sterke føringer på utformingen at én bygning av nyere dato ikke kan utformes med flatt tak. Ansvarlig søker mener at det er tilstrekkelig at omsøkt bygning er plassert i fotavtrykket av eksisterende bebyggelse, og forlenget videre østover. Det betyr at avstanden til veien blir den samme som for de to naboboligene. Når adkomstveien er uendret, medfører dette at en stor del av det eksisterende markdekket kan beholdes. Ansvarlig søker viser også til at det er forsøkt å sette sammen elementer

på en slik måte at man ikke får en lang og uavbrutt fasade mot syd og nord. Det er videre benyttet trepanel i yttervegg, slik som de øvrige boligene.

Vi viser ellers til ansvarlig søkers redegjørelse i saksdokument BYGG-24/01076-1 og BYGG-24/01076-10.

### **Ansvarlig søkers opplysninger om dispensasjonen**

Det søkes om dispensasjon fra § 4, bokstav c. Gesimshøyde 6,5 meter. Plankravet er 6,0 meter.

Ansvarlig søker viser til at det flate taket ikke noen steder vil bli høyere enn 6,5 meter, mens en bolig med saltak, med mønehøyde 8,5 meter, ville blitt inntil to meter høyere. For nabobebyggelsen vil den nye tomannsboligen fra de fleste synsvinkler bli mindre sjenerende. Fordelen med å gi en slik dispensasjon er at tiltakshaver ønsker en mer tidsmessig utforming av sin bolig. I lignende planer som ansvarlig søker er kjent med, tillates det, som omsøkt her, en gesimshøyde for boliger med flate tak som er 0,5 meter høyere enn for boliger med skråtak. Gjeldende plan for dette området er relativt gammel. Det er grunn til å anta at det er derfor gesimshøydekravet ikke er differensiert. I tillegg bør det vektlegges at beregnet tomteutnyttelse er lav, og at det ikke er planlagt noen terrengendringer som medfører et gjennomsnittlig planert terreng vil bli høyere enn for det opprinnelige terrenget.

Vi viser ellers til ansvarlig søkers redegjørelse i saksdokument BYGG-24/01076-1 og BYGG-24/01076-10

### **Nabomerknader**

Det er mottatt nabomerknader til tiltaket fra følgende grunneiere:

- EVA CHRISTINE SORTLAND, gnr. 132 bnr. 358.
- HÅVARD INDREBØ, gnr. 132 bnr. 101.
- ALEKSANDER GERECKE NERVIK, gnr. 132 bnr. 99.
- PHILIP MARCUS MELBYE, gnr. 132 bnr. 133.
- TORHEL KOLSRUD, gnr. 132 bnr. 358.
- PÅL KOLSRUD(på vegne av hjemmelshaverne), gnr. 132 bnr. 119

Felles for nabomerknadene er et grunneierne har innvendinger mot takformen opp eksisterende omgivelser som er preget av saltak som den mest utbredte takformen. I den forbindelse har grunneierne innvendinger mot at kommunen innvilger dispensasjon fra regulert gesimshøyde, som en forutsetning for omsøkt takform. Det er også innvendinger mot etablering av takterrasse med tanke på økt innsyn mellom nabobebyggelsen.

### **Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknadene**

Ansvarlig søker viser til at bemerkningene er knyttet til at bygget oppfattes som stort og høyt og at det får en uønsket takform. De motsetter seg derfor at det blir gitt dispensasjon fra gesimshøydekravet.

Ansvarlig søker viser til at det er utarbeidet alternative fasadetegninger hvor de samme bygningene er vist med saltak, som ikke krever dispensasjon fra planens § 4 c gesims - og mønehøyder. Illustrasjonen viser at boligen med saltak, med mønehøyde 8,5 meter, ville blitt inntil to meter høyere og mer sjenerende for nabobebyggelsen med tanke på lys og luft. Det bes om at illustrasjonen vektlegges i behandlingen av dispensasjonssøknaden. Med hensyn til påstandene i nabobemerkningene henvises det til redegjørelsen her. Når en tiltakshaver fremmer en byggesøknad som er iht. gjeldende regelverk, har han rett til å oppføre det slik som han ønsker.

### **Kommunens vurdering av nabomerknadene**

Utgangspunktet for kommunens vurdering er at tillatelse etter plan – og bygningsloven skal gis dersom tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplaner og regelverket for øvrig. Når dette er tilfellet, skal det avgjørende grunner til for at tillatelse ikke skal gis. En slik grunn kan være at tiltaket vil medføre betydelig ulempe for naboer og omkringliggende miljø. Det er en høy terskel for vurderingen, jf ordlyden «betydelig».

Det er kommunens vurdering at plasseringen av bygningen, internveien, carporten og biloppstillingsplassene er i tråd med plan- og bygningsloven §29-4. Som det vil fremgå under, er vilkårene for å innvilge dispensasjon fra maksimalt tillatt gesimshøyde oppfylt. I småhusområder med uensartet bebyggelse, aksepteres flate tak som en del av en moderne småhuskarakter. Fordi reguleringsplanen er av eldre dato, og ikke tar høyde for at flate tak må konstrueres med høyere gesims for å oppfylle gjeldende tekniske krav, har kommunen i flere saker innvilget dispensasjon i småhusområder der flate tak kan tillates. Omsøkte gesimshøyde i saken er i tråd med nyere småhusreguleringer, og det er liten tvil om at eldre småhusplaner vil få samme regler ved neste revisjon. Vi viser til vår dispensasjonsvurdering under for mer om dette.

Med innvilget dispensasjon er tiltaket i tråd med reguleringsbestemmelsene og utgangspunktet er da at tillatelse skal gis. Det er kommunens vurdering at naboer må regne med at eiendommer regulert til boligformål utnyttes og bebygges innenfor gjeldende regulering.

Dette inkluderer også etablering av takterrassen. Det er kommunens vurdering at flate tak ofte er godt egnet for takterrasser som kan gi et verdifullt tillegg til utearealet på eiendommen. Man kan i mange tilfeller oppnå bedre solforhold på takterrasser enn på utearealer nede på bakkenivå mellom bebyggelsen. Kommunen mener derfor at takterrasser kan være et godt supplement til tomtens øvrige utearealer. Samtidig viser erfaringer at det i mange tilfeller oppstår nabokonflikter der det bygges boliger med takterrasser i områder hvor dette ikke er utbredt. Naboer frykter at det vil bli mye innsyn til hagen fra uteplasser som ligger høyere. I småhusplanen i Oppegård er det lagt inn et vilkår om at takterrasser skal trekkes minimum én meter fra fasadelivet. Ved å trekke takterrassen noe inn fra fasadelivet unngår man at brukerne av takterrassen bevisst eller ubevisst blir stående ved kanten og se ned i hagene nedenfor. Byggesaksavdelingen legger vekt på at takterrassen i saken her er trukket inn 1 meter. Eventuelle ulemper knyttet til innsyn anses dermed avhjulpet. Byggesaksavdelingen kan etter dette ikke se at den prosjekterte boligen medfører en betydelig ulempe for nærmiljøet.

Konklusjonen er at nabomerknadene ikke tas til følge.

## **Kommunens vurdering av dispensasjonen**

### **Utgangspunkt for vurderingen**

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere, varig eller midlertidig, fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Følgende vilkår må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

- hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt
- fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene

Om vilkårene er oppfylt beror på en konkret vurdering og interesseavveining av de allmenne hensynene som foreligger, som areal- og ressursdisponeringshensyn.

Selv om vilkårene er oppfylt har ikke kommunen plikt til å gi dispensasjon, jf. «kan». Det er opp til kommunens frie skjønn å innvilge en dispensasjon eller ikke, innenfor rammen av hva som er saklige og relevante hensyn etter plan – og bygningsloven.

Vurderingen om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunestyret. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Dispensasjonshjemmelen skal derfor i utgangspunktet fungere som en sikkerhetsventil for de tilfellene der reguleringsplanen får utilsiktede virkninger eller urimelige utslag, og hvor det fremstår som unødvendig tids- og ressurskrevende å gjennomføre planendring.

### **Vurdering**

For at tiltaket skal kunne realiseres, kreves det dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse § 4 c.

Bestemmelsen fastsetter maksimal gesimshøyde til 6 meter. Tiltakets gesimshøyde er 6, 5 meter. Hensynet bak

bestemmelsen er å begrense bygningenes høyde og volum og på den måten sikre at småhuskarakteren ivaretas. Videre skal man ta hensyn til naboers og de omkringliggende eiendommenes lys- og utsiktsforhold.

Spørsmålet blir først om nevnte hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

Eiendommen ligger i et område hvor takformen hovedsakelig er preget av saltakform med ulike vinkler. Selv om saltak preger området, er vinklene og retningene på takene så ulike at området ikke fremstår ensartet. Det er i tillegg sporadiske innslag av andre takformer, blant annet flate tak. Det er vår vurdering at området ikke fremstår som ensartet i den grad at flate tak forstyrrer områdets arkitektoniske eller estetiske uttrykk. Området bærer preg av å være et klassisk småhusområde med ulik bebyggelse, som da også i sin karakter tillater ulik arkitektur. Flate tak kan være egnet til å gi et annet inntrykk enn bygninger med saltak, og kan for enkelte rokke ved den klassiske småhuskarakteren en saltakform representerer. Det er imidlertid kommunens vurdering at flate tak har blitt et vanlig syn i de uensartede småhusområdene i kommunen og at flate tak nå er så utbredt at de må aksepteres som del av den moderne småhuskarakteren. Det er etter dette vår vurdering at takformen ikke tilsidesetter hensynet om å bevare småhuskarakteren.

Ut ifra innsendte tegningsgrunnlag, nabolagsprofil, avstand til nabogrenser og minimale høydeforskjeller i terrenget anser byggesak at oppføring av boligen med høyeste gesims på 6,5 meter heller ikke vil få stor betydning for naboers og omkringliggende eiendommers luft-, lys- og solforhold sammenlignet med en bolig med gesimshøyde på 6 meter. Alternativet er at det oppføres en bolig i to etasjer med saltak. I sistnevnte tilfelle vil reguleringsbestemmelsene tillate en mønehøyde på 8,5 meter. En slik bygning vil være over 1,5 meter høyere enn omsøkte bolig og vil kunne ha vel så stor innvirkning på omkringliggende eiendommers sol- og utsiktsforhold.

Kommunen kommer etter dette til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er videre vår vurdering at hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Spørsmålet blir så om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

I vurderingen av om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, er det hovedsakelig samfunnsmessige fordeler som arealdisponeringshensyn som kan tillegges vekt. Personlige fordeler for tiltakshaver *kan* være sammenfallende med objektive fordeler for eiendommen, men i de fleste tilfeller vil de ikke være relevante i en dispensasjonsvurdering. Lovbestemmelsen bygger på en forutsetning om at det må foreligge en klar overvekt av relevante fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke nok i seg selv at ulempene er små.

En avgjørende fordel ved å innvilge dispensasjon er at tiltaket kan oppføres med et flatt tak med en underliggende konstruksjon som oppfyller gjeldende tekniske krav. Byggesak legger stor vekt på at det er svært vanskelig, tilnærmet umulig, å bygge en funksjonell bolig med flatt tak eller pulttak etter dagens teknisk standard med gesimshøyde under 6,5/7 m. Dette er bakgrunnen for at småhusbestemmelsene i Oppegård, som ble revidert i 2016, tillater gesimshøyder på 7 meter for flate tak. Byggesaksavdelingen ser ingen grunn til at man ikke skal legge til grunn samme hensyn etter småhusplanen i Ski, som etter all sannsynlighet vil få samme høydekrav ved neste revisjon. Byggesak ser ingen ulemper ved dispensasjonen alle den tid det er vår vurdering at flate tak må aksepteres som en del av den moderne småhuskarakteren. Vi legger også vekt på at et flatt tak vil ha mindre innvirkning på omkringliggende eiendommers sol- og utsiktsforhold.

Kommunen kommer etter dette til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

#### Kommunens «kan»-skjønn

Det følger av pbl. § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad

innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. Kommunen finner ikke saklig grunn til å ikke innvilge dispensasjon i dette tilfellet når vilkårene i § 19-2 ellers er oppfylt.

På grunn av takterrassen finner vi grunn til å stille et vilkår for dispensasjonen som begrenser høyden på ulike konstruksjoner på terrassen. Dette er i tråd med småhusreguleringen i Oppegård. Det er ikke unaturlig at beboerne ønsker noe interiør rundt uteplassen på taket. Det er imidlertid ikke ønskelig at slike konstruksjoner blir så høye eller omfangsrike at de undergraver hensynene bak reglene for maksimalt tillatt gesimshøyde. Dette spesielt ikke når gesimshøyden er tillatt ved dispensasjon. Det oppstilles derfor vilkår om at beplantning og konstruksjoner på takterrassen ikke skal rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

### Konklusjon

Kommunen innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 4 c, på vilkår om at beplantning og konstruksjoner på takterrassen ikke skal rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

## **Kommunens vurdering av tiltaket**

### **Innledning**

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

### **Vurdering**

#### *Bygningstype*

Reguleringsplanen § 4 a jf. definisjoner er tydelig på at det kun er eneboliger og tomannsboliger som tillates oppført som frittliggende småhusbebyggelse. Av definisjonsbestemmelsen følger det at «*Tomannsbolig er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som sammenhengende bebyggelse.*»

Det er byggesaksavdelingens vurdering at omsøkt bygning faller innunder reguleringsplanens definisjon av «tomannsbolig». Vi begrunner dette med at bygget fremstår som *en* bygning, både visuelt og faktisk ved at boenhetene er sammenbygd i samtlige etasjer og har rom med hoveddel i andre etasje. At sammenbygget er prosjektert som en inntrukket bygningsdel endrer ikke denne oppfatningen. I den videre saksbehandling legger vi derfor til grunn de plankravene som gjelder for tomannsbolig, slik avklart i vårt brev av 26.08.2024 med vår referanse BYGG-24/01076-6.

#### *Tiltakets arkitektoniske kvaliteter og terrengtilpasninger*

Bygningen har moderne småhuskarakter med flatt tak og fasade i treverk. De inntrukne bygningsdelene gir et brudd i fasaden som gjør boligen mer variert og mindre dominerende. Boligen har en fin detaljering og det er vår vurdering at vindusformer og øvrige detaljer er godt tilpasset byggets arkitektoniske karakter. Det er byggesak sin vurdering at boligen har godt samsvar mellom bygningsvolum og høyde og fremstår estetisk pen og funksjonell.

Eiendommen er relativt flat med minimal høydeforskjell fra tomtegrense i sør til tomtegrense i nord. Boligen er godt tilpasset tomtens naturlige topografi med akseptable terrengingrep, og begrenset høydevirkning. Nye og eksisterende terrenglinjer er vist på fasadetegningene.

Omkringliggende bebyggelsesstruktur karakteriseres som variert. Det er saltak med ulike takvinkler, men også sporadiske innslag av valmet tak, kobbtak og flate tak på bebyggelse i nærområdet. Kommunen vurderer derfor at tiltaket er akseptabelt tilpasset bebyggelsesstrukturen i området.

Etter en samlet vurdering er det vår konklusjon at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter og at de skjønnsmessige kravene i pbl. § 29-2 er oppfylt.

#### *Tiltakets omfang og størrelse*

Eiendommen har et nettoareal på 1215 m<sup>2</sup>. Total BYA for tiltaket er 258m<sup>5</sup> m<sup>2</sup>, inkludert 25 m<sup>2</sup> til biloppstillingsplasser på terreng. Eiendommens grad av utnyttelse som følge av tiltaket er 21,3%, som er innenfor småhusplanens tillatte utnyttelsesgrad på 24%.

Boligene bygges med flatt tak. Det er gitt dispensasjon for gesimshøyde på 6,5 meter. Det er kommunens vurdering at tiltakets omfang og størrelse er innenfor reguleringsbestemmelsene.

#### *Avstander*

Boligen er plassert innenfor byggegrensene og er, i tråd med plan - og bygningsloven § 29-4, plassert med en avstand på minst 4 meter til alle tomtegrenser. Det er mer enn 8 meter til omkringliggende bygninger.

#### *Uteareal*

Ansvarlig søker har vist uteoppholdsareal på situasjonsplanen. Størrelse på MUA utgjør totalt 352 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer supplerende uteareal på takterrasse. Terrenget som utgjør areal til MUA, er ikke brattere enn 1:3. Kommuneplanens krav til uteareal på minimum 150 m<sup>2</sup> per boenhet er ivaretatt i tiltaket. Utearealene er ellers utformet i tråd med bestemmelsen i reguleringsplanen § 4 h.

#### *Byggegrunn*

Eiendommen ligger i sin helhet i faresone H310\_1 (aktsomhetsområde marin leire) i kommuneplanen. I henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare som følge av naturforhold. Det er i søknaden vedlagt en redegjørelse for grunnforholdene, jf. SAK10 § 5-4 bokstav g og fagområdet er ansvarsbelagt. Redegjørelsen er utarbeidet av fagkyndige og viser at tiltaket ikke vil prege områdestabiliteten eller være til fare for sikkerheten. Rapporten er journalført i BYGG-24/01076-10.

#### *Fjernvarme*

Eiendommen ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme i Nordre Follo og det foreligger i utgangspunktet tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Konsesjonshaver, Follo Fjernvarme har bekreftet at de ikke vil kreve at bebyggelsen knytter seg til deres anlegg. Bekreftelsen er journalført i BYGG-24/01076-10 og legges til grunn i byggesaken.

#### *Parkering*

Det er prosjektert med to integrerte enkeltgarasjer og to biloppstillingsplasser på terreng. Det er avsatt 25 m<sup>2</sup> til biloppstillingsplassene, noe som er i tråd med kommuneplanen § 15. Løsningen er ellers i tråd med parkeringskravet i reguleringsplanen § 4 f. jf. b.

Tillatelsen forutsetter at biloppstillingsplassene prosjekteres med 1 m avstand fra samtlige nabogrenser, slik påkrevd etter regelverket.

#### *Tilgjengelighet*

Alle hovedfunksjoner er ikke plassert på inngangsplanet og krav til tilgjengelighet gjelder derfor ikke for boligen.

#### *Konklusjon*

Med innvilget dispensasjon for gesimshøyde, er tiltaket i samsvar med regulert grad av utnyttelse, møne- og gesimshøyder og øvrige planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig. Rammetillatelse kan gis.



## Kommunaltekniske forhold

Krav til vann, avløp, overvann og atkomst fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27.

### Vann og avløp

Søknaden, med dokumentasjon for overvannshåndtering, er oversendt til virksomhet Vann og avløp.

Virksomhet Vann og avløp har ingen innvendinger mot tiltaket og bekrefter at det er tilstrekkelig kapasitet på avløpsnett og tilstrekkelig kapasitet til drikkevann og slokkevann. Det er tilgjengelig brannkum mindre enn 50 m fra boligen. Virksomheten har spørsmål om eksisterende tilkøpling skal benyttes. Uttalelsen er i sin helhet oversendt til ansvarlig søker.

Byggesak forutsetter at tekniske spørsmål om tilkobling avklares mellom tiltakshaver og Vann og avløp og bekreftes ivare tatt ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det skal sendes søknad om sanitærabonnement i forbindelse med ny tilknytning til offentlige ledninger for nytt bygg. Søknad om sanitærabonnement skal sendes av en godkjent rørleggerbedrift eller evt. graveentreprenør. Søknaden sendes gjennom kommunens entreprenørportal.

Vi ber om at dere bekrefter at det foreligger godkjent sanitærabonnement ved søknad om igangsettelsestillatelse (IG).

Nordre Follo kommune har innført krav om syning. Det skal gjennomføres to syninger:

1. Ved tilkobling av stikkledning til kommunale ledninger. Kommunen skal være til stede og se tilknytningspunktet før det graves igjen.
2. Etter installering av vannmåler. Kommunen skal se at vannmåleren er riktig installert, og at spillvannsledningen er riktig koblet. Stikkledningenes trasé vil også bli sjekket.

Begge syningene må være gjennomført før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dere må ta kontakt med virksomhet Vann og avløp og bestille syning senest to virkedager før ønsket tidspunkt for syning. Ta kontakt på e-post [Vakontroll@nordrefollo.kommune.no](mailto:Vakontroll@nordrefollo.kommune.no).

### Renovasjon

Plasseringen av renovasjonsbeholdere er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Renovasjonsabonnement skal bestilles skriftlig med e-post til: [gebyrer.va@nordrefollo.kommune.no](mailto:gebyrer.va@nordrefollo.kommune.no).

### Vei, atkomst og parkering

Atkomst til eiendommen er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Dokumentasjonen er oversendt virksomhet Vei og park som ikke har innvendinger til tiltaket. Uttalelsen er journalført i BYGG-24/01076-12. Det ble gitt avkjøringstillatelse ved vedtak av 11.11.2024.

Hvis dere skal søke om ny eller endret atkomst, må dere søke ny godkjenning for dette. Den nye atkomsten skal tegnes inn på situasjonsplan som legges ved søknaden. Søknaden skal sendes inn av ansvarlig søker og skal sendes til virksomhet Vei og park. Det er Vei og park som fatter vedtak om atkomst etter vegloven. Når byggesak mottar kopi av vedtaket, kan byggesak behandle endringen i byggesaken.

Husk at vei, atkomst og parkering må være opparbeidet i henhold til kommunale krav, før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

### Gravemelding

Hvis dere skal grave i offentlig grunn eller vei, må dere kontakte virksomhet Vei og park og virksomhet Vann og avløp først.

## Adresse

Det er behov for tildeling av nye adresser. Byggesak oppretter og oversender adressesak til virksomhet Geodata for tildeling av ny adresse.

## Plassering og beliggenhetskontroll

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets plassering er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Høydeplasseringen er vist på snitt-tegningen, hvor det fremgår at høydeplasseringen er kote + 134,6 moh. for overkant gulv i 1. etasje.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon godkjenner kommunen tiltakets plassering. Godkjenningen forutsetter at et ansvarlig foretak står for både prosjektering og utførelse av plasseringen.

Ansvarlig søker skal sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende inn plasseringsdokumentasjon (stikningskart) som viser:

- høyde overkant gulv i 1. etasje
- alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)
- avstand til grenser og nabobygninger
- inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer

Hvis det er avvik mellom prosjektert og faktisk plassering, skal ansvarlig søker også sende inn avviksmelding med redegjørelse for avviket.

Hvis dere skal endre tiltakets plassering (både høyde og horisontal endring), må dere søke om ny godkjenning hos kommunen. Søknad om endringstillatelse skal sendes inn av ansvarlig søker.

## Naturmangfoldloven

Alle saker som berører naturmangfoldet, skal vurderes etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§§ 8–12).. Byggesak har undersøkt eiendommen i artsdatabasen og i kommunekartet. Det er ikke registrert naturtyper eller arter av betydning på eiendommen. Tiltaket anses derfor ikke å ha negativ innvirkning på naturmangfoldet.

## Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2024 – Byggesak og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Grunngebyr – per søknad	§ 2-1	3100	4 400
Dispensasjon fra plan – u/ utt. fra regionale myndigheter	§ 2-8	3802	10 600
Saksbehandlingsgebyr - tomannsbolig	§ 2-3	3302	60 200
Registreringsgebyr* – per bruksenhet (ant.: 1)	§ 2-1	3102	1 300
Registreringsgebyr – per bruksenhet (ant.: 1 * 180)	§ 2-1	3103	180
<b>Sum behandlingsgebyr</b>			<b>76 680</b>

\*Registreringsgebyret er ilagt etter matrikkellova § 32, for arbeid med registrering i matrikkelen

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

## Den videre prosessen

Før dere setter i gang med arbeidene, må ansvarlig søker søke om og ha fått igangsettelsestillatelse. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen (dato og versjon) må oppdateres og sendes inn hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene, og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Hvis dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende, og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

## Har du spørsmål?

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Maria Therese Halvorsen Haugstveit  
saksbehandler, jurist

Hans Vestre  
avdelingsleder Byggesak

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Mottakere:  
HAUGRUD NILS ARKITEKT

Kopi til:  
FOLLO BRANNVESEN IKS  
FOLLO REN IKS  
Nordre Follo kommune - Vei og Park  
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak  
Aleksander Gerecke Nervik  
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark  
Eva Christine Sortland  
Håvard Indrebø  
Nordre Follo kommune - Dispensasjoner til registrering  
B D INVEST AS  
Pål Kolsrud  
Philip Marcus Melbye  
Torkel Kolsrud