



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 18/01874-11	<b>Saksbehandler</b> Eline Rummelhoff-Larsen	<b>Dato</b> 14.12.2018
-------------------	--------------------------------	---	---------------------------

### Avslag - Gnr 133 Bnr 206 - Tømmeråsen 27 - Ny bolig

Det vises til søknad mottatt 15.06.2018.

Tiltakets adresse:	Tømmeråsen 27
Gnr./bnr./fnr./snr.:	133/206/0/0
Ansvarlig søker:	Enerhaugen Arkitektkontor, Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakshaver:	Roy Magne Aasen, Nedre Damvei 24, 1820 SPYDEBERG

### Vedtak:

**Søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig med dispensasjon fra krav til takutforming, overskridelse av gesimshøyde og maksimalt tillatt antall etasjer jf. reguleringsplan for Son ytre § 4 og 5 bokstav c, avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.**

### Søknaden

Søknad om rammetillatelse med dispensasjoner ble mottatt 02.03.2018, og komplettert av ansvarlig søker 07.11.2018.

Det søkes om oppføring av enebolig over tre plan, en hovedetasje, underetasje og loft. Det er kun to av etasjene som regnes med i etasjeantallet. Tiltaket har BRA = 321,3 m<sup>2</sup>, og utnyttelsen er opplyst å være på U-grad = 0,2. I mottatt søknad er teknisk rom og bod i underetasjen prosjektert med en romhøyde på under 1,90 meter.

Tiltaket søkes oppført med flatt tak og en gesimshøyde på 6,55 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tiltaket innebærer dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om takutforming og maksimal gesimshøyde jf. reguleringsbestemmelsenes § 5 bokstav c. Videre innebærer tiltaket dispensasjon fra

<b>Postadresse</b> Postboks 144 1541 Vestby <a href="mailto:post@vestby.kommune.no">post@vestby.kommune.no</a>	<b>Besøksadresse</b> Rådhusgata 1 1540 VESTBY <a href="http://www.vestby.kommune.no">www.vestby.kommune.no</a>	<b>Telefon</b> <b>Telefax</b>	64 98 01 00 +47 64980101	<b>Org.nr.</b> <b>Bankgiro</b>	943 485 437 1613.07.00342
---	---	----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	------------------------------

maksimalt tillatt antall etasjer på eiendommen, da maks tillatt antall etasjer er 1, og tiltaket har 2 etasjer.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 6 om krav til leke- og uteoppholdsarealer.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Son, ytre område, felt B43 og regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det følger av reguleringsbestemmelsene at bebyggelsen kan oppføres i én etasje og maksimalt tillatt utnyttingsgrad er  $U=0,20$ . Videre fremkommer det at bebyggelsen maksimalt kan dekke 30 % av tomta.

Gesimshøyden for én etasjes bebyggelse, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 5,0 m. Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader.

### **Byggetomta**

Eiendommen har atkomst fra privat vei Tømmeråsen. Eiendommen skal ha felles avkjørsel fra gnr. 53 bnr. 207. Det er prosjektert garasje i underetasje med innkjøring fra atkomstveien.

Eiendommen har delvis skrånende terreng. Bebyggelsen søkes plassert på platå på eiendommen som har tilnærmet flatt terreng. Underetasjen er prosjektert inn i eksisterende terreng på eiendommen.

### **Dispensasjoner**

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene §§ 4 og 5 samt kommuneplanbestemmelse § 6. Søknaden kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon fra bestemmelsene.

Søknad om dispensasjon skal grunngis, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelser til reguleringsplan for Son, ytre område §§ 4 og 5 for følgende punkter:

- Flatt tak
- Gesimshøyde = 6,55 meter
- Antall etasjer, fra maksimalt tillatt én etasje, til to etasjer

### Begrunnelse for dispensasjon fra takform og maksimalt tillatt gesimshøyde, sammenfattet:

I Son ytre område er takutformingen blitt varierte. Bebyggelsen på nabobyggene vil sammen med prosjektet danne en ensartet, men variert bygningsgruppe med flate tak i et spill av nivåer.

Gesimshøyden for det flate taket er her 6,55 m over gjennomsnittlig terreng og ca 6 m over faktisk terreng på tre sider av bygget, og ca 1 m under tillatt mønehøyde.

Saltak på vårt prosjekt vil ikke bryte med reguleringsplanens intensjoner om ensartet bebyggelse sett i forhold til bygg som allerede er under oppføring på nabotomtene i

nord. Bebyggelse med flatt tak har gesimshøyder lavere enn på bebyggelse med saltak. Bygget har i hovedsak gesimshøyde lavere enn tillatt gesimshøyde, og hele bygget har total høyde ca 1-3,5 m lavere enn tillatt mønehøyde. Gesimshøyden for de flate takene vil være 2,5-3,5 m lavere enn maksimal mønehøyde over største delen av bygget, og ca 1 m under maksimal mønehøyde for en mindre del av bygget som er berørt av dispensasjonssøknad.

Vi mener bebyggelse med flatt tak på denne tomten ikke bryter med intensjonene bak bestemmelsene og at fordelene med å gi dispensasjon vil være større enn ulempene.

Det har vært gitt en rekke dispensasjoner fra reguleringsplanen som har resultert i avvik mellom faktiske forhold og planbestemmelser særlig når det gjelder takform. Vi kan ikke se at hensynene bak verken Plan- og Bygningslovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved at det dispenseres fra kravet om saltak.

Den delen av bygget som har gesimshøyde over tillatt gesims er mindre enn 1/3 av arealet i første etasje. Høyden overskrides over et begrenset areal. Dersom arealet hadde blitt utformet med saltak kunne mønehøyden vært 7,5 m. Takutforming og gesimshøyde skal vurderes i sammenheng. Nabobebyggelsen vil beholde kvaliteter som sol- og lysforhold. Bygningens nær- og fjernvirkning gjennom dets høyder vil ikke være avvikende i forhold til det som er nedfelt i planen. Det anses derfor at hensynet bak planens bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Det er ikke mulig å utnytte arealet over hovedplan uten overskridelse av gesimshøyden når tiltaket oppføres med flatt tak, og tiltaket vil ikke inneha de tilsvarende kvaliteter dersom det oppføres med saltak.

Vi mener vilkårene i Plan- og Bygningslovens § 19-2 er ivaretatt vedrørende dispensasjon fra takutforming og gesimshøyde er ivaretatt og at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ikke å gi det.

#### Begrunnelse for dispensasjon fra antall etasjer, sammenfattet:

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om antall etasjer for etablering av garasje i underetasje/kjeller med direkte adkomst fra felles avkjørsel. Etasjen inneholder bod, teknisk rom, bi-inngang trapp og heis i tillegg til dobbeltgarasjen. Det etableres heis med adkomst til hele boligen begrunnet av tilfredstillende av tilgjengelighetskravet generelt og tiltakshavers helse spesielt.

Garasje er lagt med innkjøring rett fra den felles avkjørselen. Vi mener det totalt sett gir en god tilpasning til situasjon og terreng. Den felles avkjørselen er etablert her er adkomst til 29 over 27, og det er naturlig å ta utgangspunkt for løsning av adkomstforholdene og legge garasje i forhold til denne. Frittliggende garasje måtte ellers enten legges øst eller vest for eneboligen. I vest ville dette ført til et inngrep i det verdifulle naturområdet (nær- og fjernvirkning) mellom bygget og Tømmeråsen. I øst ville en frittliggende garasje ligge høyt over nabobebyggelsen i øst til sjenanse for denne, samt også her berøre verdifull vegetasjon. Garasje slik den er plassert under huset gjør at terrenget bevares vest, sør og nord for boligen. I øst bevares terrenget øst for adkomstveien, mens det gjøres et inngrep i terrenget for å etablere adkomsten til garasjen.

Det har vært viktig å holde naturområdene i skråningen vest for bygget og øst for adkomstveien fri for inngrep, og å etablere en enklest mulig adkomst fra den felles adkomstveien. I tillegg kan det nå etableres en innvendig adkomst til heis, og det er viktig av helsemessige årsaker.

Kjelleretasjen vil bare bli synlig fra øst, der den ligger inn i terrenget, som for øvrig ellers ligger på 1. etasjes plan på sør, vest og østside. Etasjen vil etter dette bli lite framtrædende mot øst, og vesentlig mindre framtrædende enn en frittliggende garasje i øst- som enten måtte legges øst for adkomstveien eller vest for den med omtrent samme terrenginngrep som for løsningen som nå er søkt.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelser til kommuneplan for Vestby kommune § 6 på følgende punkter:

- Leke- og uteoppholdsarealer

Søknaden begrunnes av ansvarlig søker med at:

Tømmeråsen 27 bebygges slik at %BYA=22 %. Tomtestørrelsen er 1554 kvm.

Kommuneplanens bestemmelse om MUA min 30 kvm og reguleringsplanens bestemmelse om at 1/3 av tomten skal være ubebygget er tilfredsstillt med god margin.

Tomten har gode lekearealer for de minste. Det ligger et regulert et friareal med flotte, naturlige lekearealer i ligger i en avstand på ca. 50 m fra tomtegrensen i sør. I tillegg er det friarealer med strandområde langs på ca. 20.000 kvm med tennisbane, stier og fjorden i en avstand på i overkant av 100 m fra tomten.

Vi anser at det allerede – i tillegg til arealer på tomten som opparbeides- er opparbeidet varierte lekearealer som i avstander og opparbeidelse tilfredsstillt kravene i kommuneplanen.

### **Bygningssjefens vurdering**

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelsene det kreves dispensasjon fra, vil gjennomgåts atskilt nedenfor.

### Dispensasjon fra § 5 i reguleringsplanbestemmelser for Son, ytre område – bokstav c, gesimshøyde

Hensynet bak bestemmelsen er brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Begrensninger for maksimal tillatt gesimshøyde er et virkemiddel som styrer utforming av et område og er avgjørende for bygningens uttrykk. Hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplaner generelt, inkludert Son ytre

område, er forbundet med å gi styring til hvordan bebyggelsen skal utformes. Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utformingen i forhold til uterom og landskapstilpasning. Vurderingen må sees i sammenheng med dispensasjonen fra krav til saltak, jf. nedenfor.

Bygningens gesimshøyde overskrider tillatt gesimshøyde med 1,55 meter. Byggverket søkes oppført med flatt tak. Gesimshøyden beregnes derfor fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Det betyr at byggverket ikke har mønehøyde.

Det anføres i søknaden at bygningens nær- og fjernvirkning gjennom dets høyder ikke vil være avvikende i forhold til det som er nedfelt i planen. Bygningssjefen er av en annen oppfatning enn ansvarlig søker på dette punktet. Byggverket plasseres på tomtens høyeste punkt. Det er en fordel å bevare terrengets naturlige utforming, men ettersom byggverket prosjekteres med både flatt tak og overskridelse av tillatt gesimshøyde, vil kombinasjonen av bebyggelse og terreng få tiltaket til å fremstå som dominerende for både miljø og landskap.

Dette momentet understøttes av mottatt snitt-tegning, med tegningsnummer E4, der nabobebyggelsens gesimshøyder fremgår. Prosjektert tiltak i denne saken har en gesimshøyde som i terrenget ligger 2,57 meter over bebyggelsen på gnr. 133 bnr. 206, og 2,92 meter over bebyggelsen på gnr. 133 bnr. 53. Selv om omsøkt eiendom naturlig ligger høyere i terrenget enn naboeiendommene, som må tas hensyn til, medfører overskridelse av tillatt gesimshøyde i planen at bebyggelsen ikke tilpasses verken de bebygde og de naturlige omgivelsene rundt eiendommen, og dermed fremstår som dominerende. Hensynet bak bestemmelsen vil tilsidesettes dersom det gis dispensasjon.

Ansvarlig søker skriver i dispensasjonssøknaden at det ikke er mulig å utnytte arealet over hovedplan uten overskridelse av gesimshøyden når tiltaket oppføres med flatt tak. Dette anføres å være en fordel med å innvilge dispensasjonen. Bygningssjefen kan ikke se at dette er et relevant fordel. Det stilles ingen krav i reguleringsplanen om at bebyggelsen må utnyttes ut over hovedplan, idet planen selv fastsetter en grense for etasjeantall til én.

Enhver dispensasjon som gis vil øke muligheten for presedensdannelse. I tidligere sak innenfor samme reguleringsplan, er det i vedtak med dokumentnummer 17/01986-27 gitt avslag på dispensasjon fra flatt tak og gesimshøyde. Gesimshøyden i saken var på 6,5 meter, og dermed lavere enn gesimshøyden for omsøkt tiltak. Avslaget fra kommunen ble opprettholdt av Fylkesmannen i klagebehandling i vedtak av 28.08.2018. Også ved dette tiltaket var bebyggelsen på eiendommen prosjektert med oppdelt bebyggelse i ulike høyder og platåer. Videre er det i sak 15/00975 behandlet i Plan- og miljøutvalget 02.03.2017 gitt avslag på dispensasjon fra etasjeantall, gesimshøyde og takutforming innenfor samme reguleringsplans virkeområde. Bygningssjefen er av den oppfatning at det opprettholdte avslaget fra Fylkesmannen og avslaget fra Plan- og miljøutvalget tilsier at en tillatelse til overskridelse i denne saken vil medføre klare presedensvirkninger i området. Forholdet utgjør en klar og konkret ulempe, som bygger opp om at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i saken.

På bakgrunn av begrunnelsen ovenfor menes det at overskridelsen vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad, og at det ikke foreligger klart flere fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjonen etter en samlet vurdering.

Bygningssjefen er av den oppfatning at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Bygningssjefens konklusjon er at det ikke gis dispensasjon fra § 5, bokstav c, vedrørende gesimshøyde, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

#### Dispensasjon fra § 5 i reguleringsplanbestemmelser for Son, ytre område – bokstav c, takutforming

Hensynene bak bestemmelsen som stiller krav om saltak er et ønske om et relativt ensartet uttrykk på byggene i området. Takutforming er avgjørende for et byggverks arkitektoniske uttrykk. Intensjonen er at bebyggelsen skal følge samme stil, der saltak blir som en rød tråd i området.

Benyttet takform i Son, ytre område er variert, der saltak, valmtak, pulttak og flatt tak er representert. I umiddelbar nærhet til eiendommen registreres stort sett saltak og flate tak. Det er over tid innvilget en rekke dispensasjoner fra reguleringsplanen i området, som har resultert i klare avvik mellom faktiske forhold og planbestemmelser, særlig når det gjelder takform i området eiendommen ligger. Bygningssjefen kan derfor ikke se at hensynene bak verken plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelser i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved at det dispenseres fra kravet til saltak.

Det neste som må vurderes er om det er klar flere fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjonen fra krav til saltak.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligen får en lavere totalhøyde, enn ved bruk av saltak. Det er imidlertid en ulempe at det er et større volum med en høyde som er 1,55 meter høyere enn tillatt gesimshøyde dispensasjonen gjelder. Selv om loftplatået ikke utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje, utgjør denne delen av bebyggelsen et samlet volum på over 10 meter ganger 12 meter. Dispensasjonen fra takutforming må etter bygningssjefens oppfatning også ses i sammenheng med overskridelse av maksimalt tillatt gesimshøyde og antall etasjer. Bygget vil fremstå som mer dominerende i terrenget og for de bebygde omgivelsene med sin plassering.

Enhver dispensasjon som gis vil i tillegg øke muligheten for presedensdannelse. Bygningssjefen er av den oppfatning at en tillatelse til overskridelse i denne saken vil medføre en klar presedensvirkning i området, da det ikke er kjent at det er gitt dispensasjon fra både gesimshøyde og takutforming i området tidligere.

Bygningssjefen mener det ikke er klart flere fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon fra kravet til saltak, når dispensasjonen ses i sammenheng med dispensasjon fra maksimalt tillatt gesimshøyde etter planen.

Bygningssjefen er av den oppfatning at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Bygningssjefens konklusjon er at det ikke gis dispensasjon fra kravet til saltak, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

## Dispensasjon fra § 4 i reguleringsplanbestemmelser for Son, ytre område – antall etasjer

Det følger av reguleringsbestemmelsene at bebyggelse kan oppføres i en etasje. I områder der terrenget ligger til rette for det kan det tillates innredning av underetasje. Ettersom terrenget der tiltaket plasseres er tilnærmet flatt ved opprinnelig terreng, er bygningssjefen av den oppfatning at tiltaket krever dispensasjon fra maksimalt antall etasjer etter planen, for den prosjekterte underetasjen, *Garasjeplan*.

Tiltaket er prosjektert med tre plan. Det øverste planet skal i henhold til byggeforskriften av 1985, kapittel 23 om *Etasje tall, høyde og atkomst*, telles med i antall etasjer dersom:

*Loft regnes med i etasjetallet når det er innredet oppholds- eller soverom der med samlet bruttoareal større enn 1/3 av underliggende etasjes bruttoareal.»*

Loftsetasjen er innredet til soverom men har samlet bruttoareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruttoareal. Dette planet skal dermed ikke telles som etasje.

Hensynet bak bestemmelsen om etasjebegrensning i reguleringsplanen er å regulere utformingen av bebyggelsen på tomten. Høyden reguleres gjennom tillatt gesims- og mønehøyde.

Det er over tid innvilget flere dispensasjoner fra bestemmelsen knyttet til etasjeantall i planområdet, også innenfor området der eiendommen ligger. Dette har resultert i avvik mellom faktiske forhold og bestemmelsen om maksimalt tillatt etasjeantall.

Bygningssjefen mener at hensynet bak bestemmelsen av den grunn ikke lenger blir «vesentlig tilsidesatt».

Det neste som må vurderes, er om fordelene med å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Vertikalisering av bebyggelsen i de tilfellene der utvidet etasjeantall ikke overstiger høydene fastsatt i planen, anses i utgangspunktet å være positivt for tiltaket i seg selv og omgivelsene. Uteoppholdsareal utvides, det fremmer funksjonalitet og visuelle kvaliteter i byggverket, og er i tråd med forutsetninger som bidrar til å skape gode bomiljøer.

Bygningssjefen er av den oppfatning at overskridelse av antall etasjer i seg selv, ikke kommer til å medføre ulemper dersom de øvrige kravene i reguleringsplanen overholdes. Omsøkt tiltak overskrider imidlertid tillatt gesimshøyde med 1,55 meter for deler av tiltaket. I tillegg krever tiltaket dispensasjon fra takutforming da det søkes om oppføring av enebolig med flatt tak. Overskridelse av antall etasjer må vurderes i sammenheng med de øvrige bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Bygningssjefen kan ikke se at det foreligger klart større fordeler enn ulemper, når utvidelse av antall etasjer innebærer at gesimshøyden overskrider tillatt høyde i planen.

Det vurderes med bakgrunn i dette at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Bygningssjefens konklusjon er at det ikke gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 4, vedrørende etasjeantall for området B13,

jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

#### Dispensasjon fra krav til leke- og uteoppholdsarealer i kommuneplanens § 6

Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta barn og unge. Bestemmelsen er ment å sikre at det finnes arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Eiendommen har tilstrekkelig uteoppholdsareal som er egnet til lek- og opphold. Eiendommen ligger 50 meter fra regulert friområde med flotte, naturlige lekearealer. Videre er det regulert område avsatt til ballspill cirka 170 meter i luftlinje fra eiendommen. Tennisbane, kyststien og strandområder ligger omkring 100 meter fra eiendommen. Her er det tilrettelagt for leke og uteopphold for barn og unge i ulike aldre.

Selv om kommuneplanens arealdel § 6 ikke oppfylles i sin helhet, menes det at områdene som er tilgjengelige for lek- og uteopphold er store nok og egner seg for formålet. Områdene gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Bygningssjefen kan derfor ikke se at hensynene bak verken plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelser i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved at det dispenseres fra bestemmelser til Vestby kommuneplan 2014-2016, § 6.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at det vil kunne skape forventning om likebehandling i tilsvarende saker. Konsekvensen av det er at kommuneplanen kan bli svekket som styringsverktøy.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at det vil bli etablert en bolig der det er ment å være en bolig, med bokvaliteter som ivaretar hensynet til barn og unge. Det skal benyttes eksisterende muligheter og fasiliteter. Etter en samlet vurdering mener bygningssjefen at fordelene ved å gi dispensasjon fremstår som klart større enn ulempene.

Bygningssjefen er av den oppfatning at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Bygningssjefens konklusjon er at det gis dispensasjon fra bestemmelser til Vestby kommuneplan 2014-2016 § 6, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

#### Vurdering av hvorvidt tiltaket krever ytterligere dispensasjon

Beregningen av maksimal utnyttelse er i planen fastsatt som  $U\text{-grad} = 0,2$ . Beregningen baserer seg på summen av BTA per plan delt på eiendommens nettoareal med tillegg for halvparten av tilstøtende veggrunn og med tillegg av inntil 10 m bredde på tilstøtende friareal.

I henhold til NS 3940 2. utgave pkt. 4, er et areal er måleverdig når det er tilgjengelig, har gulv og høyde på minst 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. På plantegningene til underetasjen «*Garasjeplan*», er det to rom med romhøyde under 1,90 meter. I henhold til NS 3940 2. utgave, skal disse arealene ikke regnes som måleverdig areal.

I søknaden opplyses det om at TEK17 skal legges til grunn. Det er ikke søkt om fravik fra bestemmelser til TEK17 i forbindelse med søknaden. I henhold til TEK17 § 12-7 annet ledd bokstav b, skal rom som ikke er for varig opphold, ha en romhøyde på minimum 2,2 meter. Bestemmelsen omfatter også boder og tekniske rom.



Bygningssjefen er av den oppfatning at tiltaket krever fravik fra bestemmelsen om romhøyde i TEK17. Slik søknad er ikke mottatt. Tiltaket er prosjektert med U-grad = 0,2 som er maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen. Legges det til grunn at TEK17 oppfylles, slik søknaden opplyser om, ville arealene i garasjeplanet vært måleverdig areal og dermed medført en overskridelse av maksimalt tillatt U-grad.

På denne bakgrunn er bygningssjefen av den oppfatning at tiltaket enten krever fravik fra krav i teknisk forskrift, TEK17 § 12-7 annet ledd bokstav b, eller maksimalt tillatt U-grad på eiendommen. Det påpekes i den forbindelse at søknaden etter plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd «skal inneholde de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket». Videre fremgår det av lovens forarbeider og SAK10 kapittel 5 at søknader om tillatelser som er avhengige av dispensasjon, uten at det er søkt om dette, kan avslås eller avvises.

### **Gebyr**

Giroblankett for behandlingsgebyr kr 75 000, sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune:

- |   |              |
|---|--------------|
| - Kap. Enebolig over 250 m <sup>2</sup> | kr. 35 000,- |
| - Kap. 3-8 Dispensasjon x 3             | kr. 30 000,- |

### **Klagerett**

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Med hilsen

Jack Hatlen  
RO-leder PBG

Eline Rummelhoff-Larsen  
byggesaksbehandler/juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:

- D1 Situasjonsskart
- D2 Tømmeråsen Situasjonsskart VA
- E1 1. Etasje
- E2 Garasjeplan
- E3 Loft
- E4 Snitt A-A
- E5 Snitt B-B
- E6 Fasade Øst

E7 Fasade Sør  
E8 Fasade Vest  
E9 Fasade Nord  
Q2 Situasjonkart VA

Kopi:

Bygg, Eline Rummelhoff-Larsen, Postboks 144, 1541 VESTBY  
Roy Magne Aasen, Nedre Damvei 24, 1820 SPYDEBERG

Mottakere:

Kommunalteknikk, Torleif Lesteberg, Postboks 144, 1541 VESTBY  
Enerhaugen Arkitektkontor, Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **KLAGEORGAN**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

### **KLAGEADRESSAT**

Klagen skal sendes til:

Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

### **KLAGEFRIST**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### **INNHALDET I KLAGEN**

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.