



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00129-2
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

26.08.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om påbygg og fasadeendringer 36/395, Borhauggarden 1

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om rammetillatelse for påbygg, fasadeendring og bruksendring av hoveddel til tilleggsdel i bolig på eiendommen gnr 36 bnr 395 godkjennes.

Hjemmel for vedtaket er PBL § 20-3, jf. 20-1.

Vedlegg

Situasjonsplan 12.01.24

Fasader 26.02.25

Mulighetsstudie Borhauggarden 1 Fotomontasje B ny

Plan 1 og 2, snitt 26.02.25

Eksist fasader 22.08.23

Solstudie

Underlag for beregning av utnyttning

Merknad-til-nabovarsel-1-20240511-KIRSTI-KARIN-ERIKSEN

Eksist Plan 22.08.23

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder heving av tak, fasadeendringer og endring av romfunksjoner internt i bolig på eiendommen gnr 36 bnr 395, Borhauggarden 1. Endringene innebærer forskyving av møne.

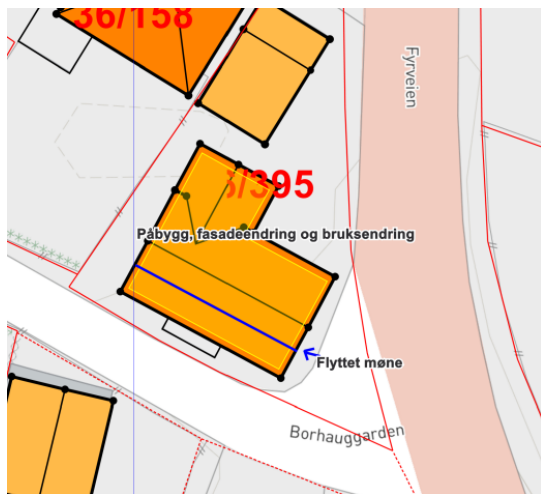
Dagens bolig ligger nærmere enn 4 m fra nabogrense. Det er vedtatt en reguleringsplan for eiendommen i 2021. Søknaden er som fremmet oppgitt å være i tråd med reguleringsplanen.

Det foreligger merknad fra nabo i Borhauggarden 3 knyttet til tap av sollysinnfall. Det er til saken fremlagt en solstudie som viser nivå på tap av sollysinnfall.

Bakgrunn

Søknaden gjelder heving av tak, endring av fasade og bruksendring av rom i bolig på eiendommen gnr 36 bnr 395, Borhauggarden 1. Endringstiltakene innebærer at dagens bolig får en fremtoning som et skjevraftet hus.

Endringene innebærer at møne heves 1,6 meter.
Bebyggd areal er opplyst å ikke endres.



Eksisterende bolig som søkes endret



Bolig med omsøkte endringer

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Borhauggarden 1 - vedtatt i 2021. Tiltaket er i tråd med plan (forutsatt at bebygd areal ikke endres).

Naboforhold og andres kommentarer:

Søknaden er nabovarslet og det er i den anledning innkommet merknader fra eier av gnr/bnr 36/158, Borhauggarden 3, Kirsti Karin Eriksen. Eriksen skriver i merknad datert 11.05.24 at:

Planen viser at boligens tak skal heves med min. 1,6 m i forhold til dagens høyde. Reguleringsplanen angir høyde 24,4 moh, mot tegningen som angir 23,8 moh.

I dag er det 4,2 m mellom husene, og deres bolig ligger 2,0 m - 3,1 m fra vår felles grense. Vi er klar over at boligene ble bygd før 1965 da Plan og bygningsloven ble gjort gjeldende for hele landet.

Imidlertid ansees deres byggeprosjekt å være en total ombygging slik at dagens lov med forskrifter må gjøres gjeldende. Det innebærer at det skal være 4.m til nabogrense (min halve høyden), og 8.m mellom husene.

En økning av høyden på 1,6 m, når det ligger kun to meter fra nabogrensen vil bety mer skygge på vår tomt, og dårligere solforhold. Vi har erfart at deres tomt er 333,2 m2.

Tillatt BYA er i planen oppgitt til 165 m2. Boligen har en grunnflate med trapp på 92 m2. Garasje er tillatt på 50 m2, to parkeringsplasser krever min 30 m2, og oppholds- uteareal skal være min 25 m2. Sum - 197 m2 - som overskrider tillatt utnyttelsesgrad.

For oss er ikke utnyttelsesgraden det viktigste, men byggehøyden gjør at skygge og solforholdene blir ytterligere forverret.

Av den grunn vil vi protestere mot at byggehøyden økes ut fra dagens plassering.

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Tiltaket er i tråd med reguleringsplan på alle punkter. Beregning av utnyttelsesgrad er vedlagt søknaden, se Underlag for beregning av utnytting. Minsteavstand til nabogrense/nabobebyggelse endres ikke. Brannhensyn er ivare tatt. For å ivareta naboens interesser er likevel møne for utbyggets påbygg mot nord redusert med 0,55 meter. Nye tegninger vurderes til å ikke utløse behov for ny nabovarsling.

Se vedlagt sol-/skyggestudie som viser forskjell mellom dagens hus og omsøkt hus (før reduksjon av mønehøyden for utbygget mot nord). Takløftet gir noe mer skygge på formiddagen, men det vurderes at dette ikke er til vesentlig ulempe.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst. Tomten har i vedtatt reguleringsplan vist avkjørsel fra bestående garasje.

Vann- og avløp:

Tiltaket er tilkoblet til offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det kan påløpe tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Bortledning av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse. Det er ikke innkommet uttalelser til søknaden.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Vurdering:Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplanen for området ble utarbeidet med sikte på innregulering av en ny bolig på det som tidligere var et hageareal til boligen som nå søkes påbygd. Det var tidligere gitt en dispensasjon fra plankravet for en bolig her som ble opphevet av Statsforvalteren etter en klagebehandling. I planen er tomt for den nye boligen benevnt som BFS2, og bestående bolig BFS1. Boligen og garasje i BFS1 er markert med bygningenes fotavtrykk som byggegrense i planen. I planbestemmelsene er det oppgitt «fellesbestemmelser» i pkt 3 og bestemmelser for «frittliggende småhusbebyggelse BFS1-2». I praksis er alt av bestemmelser utover utnyttingsgrad i pkt 4f) i planen likt for de to tomtene.



Planbeskrivelsen til planen har en del illustrasjoner for ny bolig i område BFS2, men sier generelt lite om boligen i BFS1.

Det eldre huset i BFS1 ligger med mindre avstand til nabogrense enn lovens hovedregel på 4 m gitt i PBL § 29-4. I bestemmelsen heter det at:

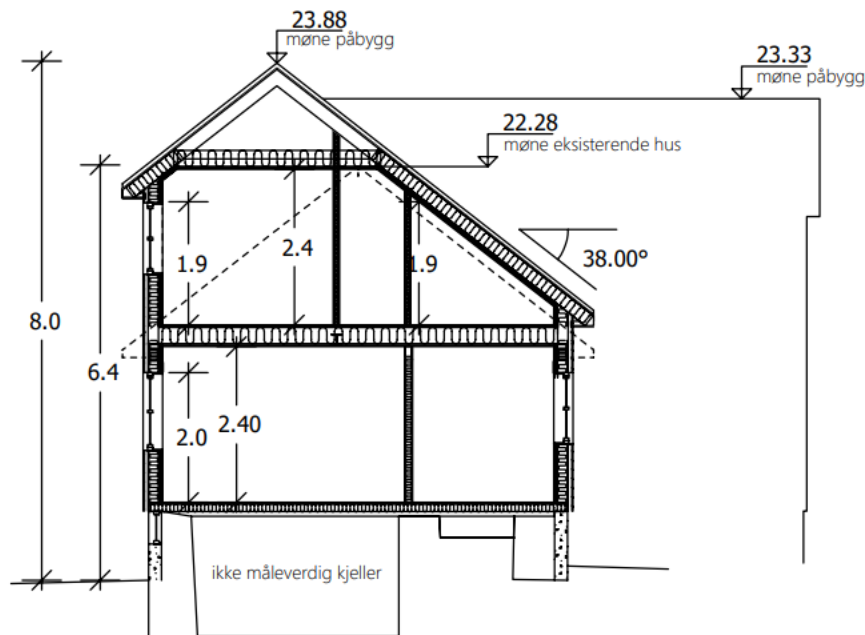
§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter [kapittel 11](#) eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Reguleringsplanen gir i dette tilfellet åpning for bygging av et hus med mønehøyde på 24,4 m på den aktuelle tomten. Det omsøkte huset er vist med møne på cote 23,88 mens bestående hus har en mønehøyde på 22,28 m. Planen muliggjør følgelig heving av mønet på tomten med på 2,1 m i forhold til eks hus.



I rundskriv H-8/15 som er en veileder til §29-4 heter det i pkt 2.5 at:

«Der kommunen gjennom plan allerede har tatt konkret stilling til byggverkets avstand til nabogrense og byggverkets høyde, vil dette gå foran kravene i plan- og bygningsloven § 29-4. Det vil da normalt ikke være rom for ytterligere vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-4.»

Et spørsmål i saken er om kommunen gjennom vedtatt reguleringssak har tatt konkret stilling til byggets avstand til nabogrense, eller om bestemmelsene om høyde og utforming her utilsiktet har blitt gjort gjeldende for begge tomtene.

Kommunen har med hjemmel i PBL § 13-1 anledning til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud dersom søkeren er varslet om dette innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av § 21-7, og dersom forbudet vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av frist. Søknaden er fremmet 8.04.25, og saksbehandlingsfristen utløp 8.07.25.

Ferdigstillelse

Søknadspiktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Innstallasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Utvalget gis råd om å godkjenne tiltaket.