



Flå kommune

RODRIGO SOLIS AGUILERA
Att.Rodrigo Solis
Øvre Prinsdals vei 16A
1266 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert til	Delegert saksnr.
Gbnr.24/83/4	2026/237-3	02.07.2026	Delegert kommunestyret	201/2026

Søknad om rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg på gbnr: 25/83/4 - Flå sentrum

Søknad om rammetillatelse mottatt:	15.05.2026	Andre opplysninger:	
Bruttoareal (BTA)	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bebyggd areal (BYA)
2610m ²	2514m ²	2642m ²	570m ²

SAKSOPPLYSNINGER/VURDERING:

Sakens bakgrunn:

Tiltakshaver Charles Andre Lindberg – med søker Rodrigo Solis Aguilera, har søkt om tillatelse til tiltaket. Søknaden er mottatt 15.05.2026.

Tiltaket er nybygg av bolig i form av boligblokk på 4 etasjer med 16 boenheter, med underjordisk parkeringsplasser for 24 biler. Tiltaket innebærer også etablering av nedkjøringsrampe og oppgradering av Kirkeveien. Det omtales i søknaden som «Bygg A»

Søkeren har krysset av for at det ikke er nødvendig med tillatelser fra andre myndigheter.

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke kommet merknader fra naboer. Eiendommen på naboeiendommen gbnr. 25/83 er et eierseksjonssamene og styret er varslet og har gitt

samtykke. Eier av seksjon på naboeiendommen har, både selv om via sin advokat, anført at de skulle vært varslet direkte.

Det er og søkt om påbygg på naboeiendommen gbnr25/83 – Dette er en egen sak.

Saksbehandling

Søknad er mottatt 15.05.2026.

Eier av en seksjon på naboeiendommen har anført at han ikke er korrekt varslet. Det vises i særlig grad til at seksjonssameiet er uriktig opprettet, og at styret som består av slektninger av tiltakshaver er inhabile. Naboen har krevd saken avvist eller sendt til ny varsling.

Kommunen viser til plan- og bygningsloven § 21-6. Etter denne skal kommunen ikke ta stilling til privatrettslige forhold. Den skal derimot avvise søknader der det er åpenbart at tiltaket mangler nødvendige privatrettslige rettigheter. Bakgrunnen bak regelen er effektivitetshensyn, som de snevre rammene for saksbehandlingstid som er fastsatt i loven.

Men og at lovgiver har vurdert det slik at kommunene ikke har kompetanse eller kunnskap nok til å ta stilling til disse forholdene. Det står da uttrykkelig i loven at kommunens avgjørelse ikke vil være bindende for det privatrettslige spørsmålet.

I saken her ser kommunen at det er etablert et sameie og dette er registrert i Foretaksregisteret. Der står det og at det er valgt styre. Det er dermed ikke åpenbart at det er en uriktig etablering. Eiendommen her – seksjonen – er eid av tiltakshaver. Det er dermed ikke åpenbart at det mangler privatrettslige rettigheter.

Saken kan derfor ikke avvises fra behandling. Som nevnt tar en kun stilling til de plan- og bygningsrettslige spørsmålene, og at saken er fremmet er ikke det samme som en avgjørelse av om sameiet er lovlig etablert eller ikke. Tvist om dette må partene løse seg selv imellom, om nødvendig med domstolenes hjelp.

Etter plan- og bygningsloven § 21-3 skal naboer og gjenboere varsles om planlagte tiltak av tiltakshaver. Kommunen kan etter bestemmelsens andre ledd også pålegge ytterligere varsling til andre. Om innholdet står det mer i byggesaksforskriften § 5-2.

Naboer er ifølge klar praksis de som har felles grense med tiltakseiendommen. (Gjenboere er de som har bare et kort stykke land mellom grensene, f.eks. en vei. Det er tomte som er eiendommen. Dersom en nabo- eller gjenboereiendom eies eller festes av et borettslag eller eierseksjonssameier, er det tilstrekkelig at søker varsler styret i borettslaget eller eierseksjonssameiet, se Innjord og Zimmermann, kommentarer til Plan- og bygningsloven side 682,

I saken her er det varslet til styret. Det er nok til å oppfylle kravene til nabovarsling. Som sagt kan kommunen pålegge ytterligere varsel, men det er ikke normalt et krav om det.

I saken her følger kommunen hovedregelen, og det er at det er nok å varsle styret. Dette skaper en enkel, klar og enhetlig praksis som det er enkelt å følge for myndigheten, og en unngår å gjøre vanskelige valg mellom ulike saker.

Kommunen understreker likevel at selv om en nabo som ikke har mottatt varsel, kan være part. Nabo kan dermed fremme innspill til byggesaken – de privatrettslige forholdene ser en bort fra jf. ovenfor. Konkrete forhold som tas opp, vil derfor bli vurdert såfremt dette er kommet inn og er plan- og bygningsfaglige forhold.

Rettsregler

Tiltak kan ikke utføres om de er i strid med lov eller bindende planverk. Dette vil si at tiltak må oppfylle lovens vilkår, se særlig plan- og bygningslovens kapittel 29 og 27. Videre må tiltaket være i tråd med bindende planverk, som kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner, se plan- og bygningsloven § 11-6 og § 12-4.

Søknad må være komplett, og inneholde relevant informasjon, se PBL § 21-5. Innholdet er nærmere presisert i byggesaksforskriften (SAK) § 5-2. Det er søkeren som har opplysningsplikt.

Kommunen kan etter søknad gi dispensasjon fra bestemmelser, se plan- og bygningsloven § 19-2. Kommunen kan ikke gi dispensasjon på eget initiativ der dette er nødvendig, men ikke omsøkt av søkeren. Slike søknader skal også nabovarsles.

Kommunen kan etter søknad dele en byggetillatelse i to deler, en rammetillatelse og en igangsettingstillatelse. I rammetillatelsen vurderes tiltakets ytre rammer, mens ansvarsretter og indre detaljering kan gjøres i igangsettingstillatelsen.

Planstatus

Området er detaljregulert i reguleringsplan Område Fe4 Flå sentrum – leilighetsbygg, vedtatt 18.11.2010 (Nasjonal plan-id: 3320_2010003) Området ble regulert samtidig med Hallingtunet, som ligger rett sør for byggetomta, og er bebygd med et leilighetsbygg. Reguleringsplanen følger føringene i kommuneplanen.

Kommunens vurdering.

Tiltakets søknadsplikt

Nybygg er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 21-1 første ledd bokstav a.

Tekniske krav

Kommunen skal i behandlingen legge til grunn søkers opplysning om tekniske krav, se § 21-2. Det er en snever adgang til å sette denne vurderingen til side. Kommunen legger til grunn tiltakshavers opplysning om at tekniske krav er oppfylt. Legg likevel merke til kravene om hva som må tas med i prosjekteringen. Sluttrapport for bygg- og anleggsavfall: skal leveres ved søknad om ferdigattest, jf. SAK § 8-1

Arealformål

Ifølge detaljreguleringen er byggetomtas arealformål bolig /forretning /kontor / hotell /bevertning. Formålet er i søknaden bolig, og er dermed i tråd med arealformålet.

Arealutnyttelse

Reguleringsplanens bestemmelser § 5: Tillatt bebygd areal skal ikke overskride %-BYA = 80 % Ved beregning av %BYA skal eiendommene 25/ 82 og 25/ 83 regnes som en enhet. Det er oppgitt at arealet som skal bebygges er 2668 m² inkludert 1608 til parkeringsareal. Dette utgjør en utnyttingsgrad på 51,31 % Kommunen legger til grunn ut fra søknaden at dette er korrekt beregnet. Tiltaket er derfor innenfor planens rammer for BYA.

Hensyn til barn og unge

Området er alt bebygd med et større leilighetsbygg, og ligger like ved Flå skole. Under utarbeidelse av planen var Statsforvalteren opptatt av at det ble sikret lekeareal, slik kommunedelplanen og nasjonale retningslinjer legger opp til. Dette er tatt inn i bestemmelsene § 8. Dette må ligge innenfor område med akseptabelt støynivå. Dette arealet har ikke hatt slikt lekeareal. Nå blir det derimot etablert et areal på eiendommen.

Uteareal

Tiltak skal ha tilstrekkelig uteareal, se PBL § 28-7. Det gjøres oppmerksom på at Kirkevegen er en gangvei og skal ikke benyttes til gjennomgangstrafikk av diverse kjøretøy (Unntaksvis utrykningskjøretøy).

Høyde, avstand, lys og luft

Tiltak skal etter plan- og bygningsloven § 29-4 ha en avstand til nabogrense på byggets halve høyde, og minst fire meter. Det kan gis samtykke fra berørt grunneier til å fravike denne plasseringen, men kommunen er ikke bundet av denne. Innenfor denne rammen skal kommunen godkjenne tiltaket, med mindre det påvises betydelige naboulempen.

Etter veglova skal det være minst 50 meter til midtlinje i riksveg og 15 til kommunal veg. Disse kan fravikes i reguleringsplaner. I reguleringsplanens bestemmelser er byggegrense til riksvegen (Rv 7) satt til minst 20 meter.

Bygget er ifølge tegningene fra kotehøyde 145,5 til høyde 157,0, dvs. 11,5 meter, og må dermed ha avstand til nabogrense på minst 5,75 meter. Ut fra tegningene, som ikke er målsatt, er det vanskelig å se dette. En forutsetter likevel at dette er fulgt, da det er profesjonelt selskap som har tatt på seg ansvaret for prosjekteringen. Dersom det ikke stemmer, må tiltakshaver endre tiltakets plassering og omsøke dette på vanlig måte. Avdekkes avvik etter oppføringen, vil det måtte påregnes pålegg. Det er ikke åpnet for slingringsrom her.

Bestemmelsene § 5 har denne regelen:

Tillatt gesimshøyde som vist på plankartet k+ 157.0. Det tillates i tillegg mindre oppbygg for heis og tekniske anlegg på inntil 4 meter over tillatt gesimshøyde på inntil 2 % av den samlede takflaten.

I søknaden er det vist til at det er gesimshøyde på 157. Denne er satt av hensyn til Menighetshuset på den nærliggende Kirkepallen. Det er svært viktig at dette bygget ikke blir overskygget av nybygg rundt. Tiltaket her er innenfor dette på cm- Det presiseres at det ikke aksepteres noen form for avvik under utførselen. For det tekniske rommet er det oppgitt at den er 3 meter høy, men det er ikke fremlagt noen beregning eller mål som viser at de er innenfor 2-% av takflaten. i planen. Uten mål på dette kan ikke kommunen garantere at de innleverte tegningene er i tråd med dette. En legger likevel til grunn at søker, som har tatt på seg ansvaret som prosjekterende, har undersøkt dette. Kommunen vil derfor kunne følge opp dette med pålegg om riving eller endring etter tilsyn. Det oppfordres på det sterkeste til at prosjekterende utførende er seg bevisst dette under det videre arbeidet med detaljering, og kommer tilbake til det i igangsettingstillatelsen.

Rekkverket er ifølge tegningene planlagt utført åpent. Ifølge veileder Grad av utnytting side 46 regnes ikke slike rekkverk med i høydeberegningen, såfremt det er tilbaketrukket fra gesimsen, se fig 4-11 b. Ut fra tegningene i søknaden – som her ikke er målsatt – ser det ut til at dette vilkåret er oppfylt. Kommunen vil også her minne om at forholdet kan bli undergitt kontroll etter utføring, og at det ikke kan regnes med slingringsrom.

Tiltakets ytre rammer er derfor lovlige og i henhold til plan. Plasseringen kan dermed i utgangspunktet godkjennes. Kommunen kan ikke se at tiltaket medfører betydelige ulemper for naboer eller andre interesser, f.eks. eiere av ledninger. Annen plassering vil føre til f.eks. tap av gangareal eller at det blir enda tettere til eksisterende bebyggelse. Tiltaket er innenfor rammene av planen og det er dermed svært forutsigbart at arealet utnyttes på denne måten. Det er ønsket med fortetting, og dette er i tråd med overordnede planføringer for sentrumsnær fortetting. Naboers mulige ulemper som mer innsyn og tap av utsikt kan derfor ikke ha særlig vekt. Kommunen har derfor ikke mulighet til å si at ulempen er særlig stor, og plasseringen kan dermed ikke endres. Kommunen godkjenner derfor plasseringen som omsøkt.

Fare for ras, flom og overvann mm.

Området ligger ikke i område der det er påvist flom- eller rasfare i offentlige aktsomhetskart. Arealet rett ved har vært bebygd i flere tiår, og det er ikke kjent at det har vært noen faretegn i området. Men grunnforholdene bør uansett kartlegges i detaljprosjekteringen og en stiller vilkår om dette.

Overvann skal ifølge søknaden kun føres til grunnen. Kommunen peker på at § 28-10 skal overvannsfaren sikres på de måter staten har fastsatt i forskrift. Da dette er et teknisk krav som søker har oppgitt er oppfylt, legger en det til grunn. Dersom det medfører fare for naboeiendom på nedsiden, kan dette følges opp ved tilsyn av bygningsmyndigheten. Økende vannføring – særlig styrtregn – er en kjent risiko, Det er derfor viktig at dette prosjekteres nøye i detaljeringen.

Hensyn til kulturminner

Under utarbeidelse av reguleringsplanen hadde fylkeskommunen innsigelser på grunn av kulturminner. Det ble funnet slike ved utgraving for Hallingtunet. Kommunen søkte dispensasjon fra kulturminneloven, og fikk dette av Riksantikvaren, på det vilkår at det foretas arkeologisk utgravning. Dette er nå tatt inn i bestemmelsene § 12.

Kommunen stiller vilkår om at tiltakshaver må utføre utgravning for egen kostnad, og rapportere dette til Buskerud fylkeskommune, samt stanse arbeid umiddelbart om slike ting oppdages under utføring av tiltaket, slik som uansett gjelder i ethvert byggetiltak. Vilkårene er saklige og relevante for kulturminnevernet, og anses ikke å være urimelig tyngende for tiltakshaver.

Infrastruktur

Nybygg må ha tilgang til vann og avløp, se PBL § 27-1 og 27-2. Der ledninger skal krysse annen manns grunn må rettigheten til å krysse denne være sikret, primært med tinglysning. Det skal også foreligge utslippstillatelse dersom det skal være avløp. Ved rammetillatelser kan det stilles betingelse om at dette sikres før det gis igangsettingstillatelse, se PBL § 21-4 (4) jf. § 21-5.

Tiltak skal også ha tilstrekkelig veiатkomst frem til åpen tilgjengelig veg. Det må foreligge tillatelse til ny eller endret bruk av avkjøring fra offentlig veg ved rette vegmyndighet. Der vegen skal krysse privat eiendom, må retten til å ha veien være sikret. Også her kan dette settes som vilkår i rammetillatelse.

Det foreligger hverken tillatelse til påkobling på vannledning eller kloakk, tillatelse til utslipp (kloakk) eller økt bruk av avkjøring fra riksvegen. Søker er klar over dette, men har akseptert at dette kan settes som vilkår.

Kommunen finner at vegløsningen er teknisk sett hensiktsmessig, og setter som betingelse at det hentes inn tillatelser for økt bruk av avkjøring (fra Statens vegvesen), påkobling til vann- og avløp (kommunen) og fra naboeiendommer. Det er søker som har ansvaret for at disse vil kunne gis.

Estetikk

Tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter ut fra sin form, funksjon og beliggenhet.

Tiltaket har normal utforming for boligbebyggelse. Det er noe uvanlig med flate tak, men dette er ikke noe krav, og en har i akkurat dette området åpnet opp for dette. Tiltaket er og noe tilbaketrukket, og har et tydelig moderne uttrykk. Ingen av naboene har hatt innsigelser på formen. Tiltaket kan derfor godkjennes.

Ansvarsrett

Det er erklært ansvarsrett fra Solis Agulera arkitektur for rollen som prosjektering arkitektur (PRO) tiltaksklasse 1. Kommunen godtar ikke dette.

For videre arbeider bør det tilstrebes bruk av godt kvalifiserte foretak. Tiltaket medfører brannfare, og det må derfor være uavhengig brannprosjektering. Kommunen vil og stille vilkår om uavhengig kontroll av prosjekteringen av brannkonseptet og av hele utføringen.

Dette er særlig viktig fordi bygget er i tre, vil ha flere beboere, det er erfaringsmessig eldre som ønsker sentrumsboliger, og flate tak medfører erfaringsmessig, økt fare for råte i

bygningsskroppen. Siden bygningen blir høy, må det også utarbeides geologisk undersøkelse. Parkeringsplasser må tilpasses dagens standard, og en gjør oppmerksom på at SINTEF har anbefalt at parkeringsplasser er større enn tidligere. Dette er særlig viktig siden elbiler har en tendens til å være større enn eldre biler pga batteripakkene.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir rammesøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Tiltaket må utføres i henhold til Plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og de lokale bestemmelser.
2. **Det kreves tiltaksklasse 2 for dette tiltaket. Tiltaksklasse 1 aksepteres ikke. Det skal fremlegges dokumentasjon på utdanning, relevant praksis, kursbevis, osv.**
3. **Det skal innsendes et brannnotat ved søknad om IG.**
4. **Det skal innsendes erklæringer av foretak med tilstrekkelig kompetanse.**
5. **Det kreves uavhengig kontroll for tiltaket.**
6. **Flå kommune skal varsles for påvisning av vann- og avløpsledninger. Dette gjelder også ved tilkobling.**
7. **Byggesaksgebyret må være innbetalt før IG.**
8. **Det skal gjennomføres en geologisk undersøkelse/dokumentasjon av grunnen. Rapporten skal sendes Flå kommune ved søknad om IG.**
9. **Statens vegvesen skal gi tillatelse til utvidet avkjørsel. (Saken er oversendt den 01.07.2026)**
10. **Det skal utarbeides en skriftlig avtale med grunneier for bruk av veiareal.**
11. **For plassering av bygg nærmere enn 6 meter (5.7m), skal det innhentes en skriftlig avstandserklæring fra eier av gbnr.25/82.**
12. **Eventuelle krav fra Buskerud Fylkeskommune skal etterkommes. (saken er oversendt den 01.07.2026).**
13. **Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen. Jf. forvaltningsloven § 27 b.**
14. **Det skal innsendes kommunen dokumentasjon på at reguleringsplanens bestemmelser angående 5% av parkeringsarealet avsettes til bevegelseshemmede.**

15. Kirkevegen skal ikke benyttes til gjennomkjøring (Kun utrykningskjøretøy). Dette er og skal være en gangvei, ikke annet.
16. Universell utforming skal vise snusirkler, trinnfri adkomst, osv. Dette skal påføres tegninger ved innsendelse av IG.
17. Medeier av gbnr.25/6/3 Torger Kolsrud skal varsles.
18. Avstand mellom omsøkte bygg og nærmeste bygningsdel på nabohuset, skal være minimum 8 meter, så fremt nybygget ikke oppføres i henhold til gjeldende brannkrav.
19. Tillatelsen faller bort etter 3 år jfr. plan- og bygningsloven § 21-9. Igangsetting av tiltak er avhengig av at rammetillatelsen følges opp med en igangsettingstillatelse.

Følgende foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett:				
Funksjon	T.kl	Foretak	Dato	Ansvarsområde
SØK	1	Rodrigo Solis Aguilera	15.05.2026	Søker
PRO	1	Rodrigo Solis Aguilera	15.05.2026	Prosjektering

Gebyr for saksbehandlingen, sendes tiltakshaver.

Mvh

Sven-Harald Ness

Leder byggesak/utslipp

Kopi til: Charles Andre Lindberg

Minai Fariborz

Advokatfirmaet Solver AS

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Flå kommune, 3539 Flå. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på.

Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet.

Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.