



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00281-8  
Saksbehandler Konrad Pannier

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

## 200/859/0/0 - Vedtaksbehandling - Lauvstøveien 17B - Fasadeendring og tilbygg - Per Magne Grøse

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Lauvstø (P-17) ved at omsøkt bebyggelse går utover bebyggelsen som fremgår av plankartet. Det vises til søknad mottatt 04.06.2026 og tilleggsdokumentasjon mottatt.

### Vedlegg

200\_859\_0\_0\_\_Korrespo\_ID\_20739579  
200\_859\_0\_0\_\_Korrespo\_ID\_20739581  
200\_859\_0\_0\_\_Korrespo\_ID\_20739590  
200\_859\_0\_0\_\_Tegning\_ID\_20739574  
200\_859\_0\_0\_\_Tegning\_ID\_20739585  
200\_859\_0\_0\_\_Tegning\_ID\_20739586  
200\_859\_0\_0\_\_Tegning\_ID\_20739589  
200\_859\_0\_0\_\_Tegning\_ID\_20739593  
200\_859\_0\_0\_\_Tegning\_ID\_20739595  
200\_859\_0\_0\_\_Tegning\_ID\_20739597  
200\_859\_0\_0\_\_Tegning\_ID\_20739598  
200\_859\_0\_0\_\_Kart\_sk\_ID\_20739576  
200\_859\_0\_0\_\_Kart\_sk\_ID\_20739578  
200\_859\_0\_0\_\_Kart\_sk\_ID\_20739587

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00281. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

**Tiltakshaver: Per Magne Grøsle**  
**Ansvarlig søker: Ole Einar Johnsen**

## **Sammendrag**

Per Magne Grøsle søker om dispensasjon i forbindelse med fasadeendring og tilbygg til eksisterende bolig på gnr./bnr. 200/859, Lauvstøveien 17B. Tiltaket går bebyggelsesomfanget som er vist på reguleringsplanens plankart, og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Dispensasjonen gjelder avvik fra plankartets viste bebyggelsesomfang/plassering. Tiltaket innebærer ikke etablering av ny boenhet eller endret arealbruk, men gjelder oppgradering og videreutvikling av eksisterende bolig på en allerede bebygd eiendom.

Saken legges fram for politisk behandling.

## **Fakta**

### Historikk

Eiendommen er bebygd med eksisterende bolig. Det foreligger tidligere godkjent garasje og senere bygningsmessige endringer på eiendommen. Eiendommen har over tid fått en bebyggelsesutstrekning som går utover den bebyggelsen som er vist på reguleringsplanens plankart.

### Søknaden

Søknaden gjelder fasadeendring og tilbygg til eksisterende bolig. Tiltaket omfatter blant annet tilbygg med overbygd uteplass, nytt inngangsparti, takterrasse og fasadeendringer.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Lauvstø (P-17), vedtatt 14.09.1961.

Reguleringsplanen inneholder bestemmelser om boligbebyggelse og takvinkel, men ingen uttrykkelig bestemmelse om grad av utnyttelse. Kommunen har ved behandling av eldre reguleringsplaner lagt til grunn at inntegnet bebyggelse på plankartet gir uttrykk for planens forutsatte utbyggingsomfang.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Ansvarlig søker opplyser at tiltaket gjelder oppgradering og videreutvikling av eksisterende bolig gjennom mindre tilbygg, nytt inngangsparti, takterrasse og fasadeendringer.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Ansvarlig søker viser til tidligere praksis ved behandling av eldre reguleringsplaner hvor inntegnet bebyggelse har vært benyttet som maksimal BYA. Søker opplyser at tiltaket er av mindre karakter og ikke medfører ny boenhet eller endret arealbruk.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknad fra eieren av gnr./bnr. 200/860.

Merknaden gjelder i hovedsak tilbyggets plassering mot nabogrensen, etablering av balkong/takterrasse og forholdet til tidligere godkjent vinterhage.

Bygningsmyndigheten har i forbindelse med en henvendelse vurdert om eieren av gnr./bnr. 200/857 skulle vært varslet som gjenboer. Eiendommen har felles adkomstvei med tiltakseiendommen, men tiltaket vurderes ikke å ha en slik innvirkning på eiendommen at eieren anses berørt i plan- og bygningslovens forstand. Bygningsmyndigheten kan derfor ikke se at det foreligger mangler ved nabovarslingen.

Vurderingen av nabovarslingen er en prosessuell vurdering etter plan- og bygningsloven. Den innebærer ikke at bygningsmyndigheten tar stilling til eventuelle privatrettslige forhold knyttet til felles adkomstvei eller andre privatrettslige rettigheter.

### Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Tiltakshaver opplyser at tilbygget etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og ikke kommer nærmere nabogrensen enn dagens situasjon. Videre opplyses det at tiltaket i hovedsak viderefører eksisterende bebyggelsesstruktur på eiendommen.

### **Vurderinger:**

Tiltaket går utover den bebyggelsen som er vist på reguleringsplanens plankart og er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen.

### **Dispensasjon:**

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulemperne. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Tillegg ved dispensasjon fra plan:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

### Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak reguleringsplanen er å styre arealbruk og bebyggelsesutvikling innenfor planområdet, samt sikre forutsigbarhet i arealforvaltningen.

### Vurdering av hensyn

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket gjelder en allerede bebygd boligeiendom og innebærer verken endret arealbruk eller etablering av ny boenhet. Tiltaket skjer innenfor et etablert boligområde og vurderes ikke å endre områdets karakter eller bebyggelsesstruktur i vesentlig grad.

Avviket gjelder ikke etablering av ny bebyggelse i et ubebygget område, men en begrenset tilpasning og videreutvikling av eksisterende bolig. Tiltaket skjer innenfor et etablert boligområde og vurderes ikke å endre områdets karakter eller bebyggelsesstruktur i vesentlig grad. På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at hensynene bak reguleringsplanen fortsatt blir ivaretatt.

### Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordelene ved dispensasjon er at eksisterende bolig kan oppgraderes og tilpasses dagens behov. Tiltaket gir bedre funksjonalitet og brukskvalitet, samtidig som det skjer som en videreutvikling av eksisterende bebyggelse på en allerede bebygd tomt.

Det legges også vekt på at bebyggelsen på eiendommen over lang tid har hatt en plassering og utstrekning som i hovedsak tilsvarer dagens situasjon. Omsøkt tiltak innebærer derfor ikke

etablering av bebyggelse i et ubebygget område, men en videreutvikling av eksisterende bebyggelsesstruktur på eiendommen.

Ulempene er særlig knyttet til at tiltaket avviker fra reguleringsplanens plankart, samt at tiltaket kan medføre noe økt volum og innsyn mot naboeiendommen. Det er særskilt vurdert om tiltakets plassering, avstand til nabogrense, volumvirkning, sol- og lysforhold og bruk av takterrasse medfører ulemper av betydning. Etter en konkret vurdering finner kommunedirektøren at ulempene er begrensede.

Kommunedirektøren vurderer at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Nabomerknader og uttalelser:

Nabomerknaden er vurdert. Det er lagt vekt på at tiltaket skjer i tilknytning til eksisterende bebyggelse og etter opplysningene i saken ikke kommer nærmere nabogrensen enn dagens situasjon. Det er også lagt vekt på at tiltaket etter opplysningene i saken ikke kommer nærmere nabogrensen enn eksisterende bebyggelse.

«Kan»-skjønn:

Selv om vilkårene for dispensasjon anses oppfylt, må det vurderes om kommunen bør benytte sin adgang til å gi dispensasjon.

Kommunedirektøren legger vekt på at tiltaket gjelder en eksisterende boligeiendom i et etablert boligområde, at tiltaket ikke medfører ny boenhet eller endret arealbruk, og at tiltaket ikke vurderes å endre områdetets karakter i vesentlig grad.

Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering at dispensasjon bør gis.

Kommunedirektøren legger også vekt på at dispensasjonen gjelder et konkret og begrenset tiltak på en allerede bebygget eiendom. Vedtaket gir ikke grunnlag for en generell praksis om at reguleringsplanens plankart kan fravikes uten en tilsvarende konkret vurdering i den enkelte sak. På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at det er forsvarlig å benytte dispensasjonsadgangen i denne saken.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 anses dermed oppfylt.

**Kommunedirektørens konklusjon:**

Kommunedirektøren vurderer at omsøkt tiltak innebærer et begrenset avvik fra reguleringsplanen, og at tiltaket skjer som en videreutvikling av eksisterende bebyggelse på en allerede bebygget eiendom. Hensynene bak reguleringsplanen blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene. Kommunedirektøren anbefaler derfor at dispensasjon innvilges.