



NAVESTAD BYGG AS  
Att.:Thomas Navestad  
Torvliå 10  
1738 BORGENHAUGEN

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/80970	15	HESP	204/497	23.09.2022

## Rammetillatelse - Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig - , Pinnerødveien - Eiendom 204/497

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
1048/22

### Rammetillatelse

---

#### Søknaden din er godkjent

Du har søkt om:

- Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

---

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 03.06.2022. Tilleggsdokumentasjon og reviderte tegninger ble mottatt 02.09.2022.

#### Søknaden gjelder

Det søkes om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig på nylig fradelt tomt i Pinnerødveien. Boligen framstår som en ordinær tomannsbolig over tre plan, og med et takoppløft på fasade mot øst. Det er avsatt plass til parkering for tre biler på tomten.

Bebyggd areal oppgis til 132 m<sup>2</sup> pluss 54 m<sup>2</sup> avsatt til parkering, totalt BYA 186 m<sup>2</sup>. Tomta er på 678 m<sup>2</sup> og dette gir en utnyttelsesgrad på 27 %. BRA oppgis til 285 fordelt på to etasjer med underetasje. Boligen er vertikaldelt og boenheten i nord har en planløsning som tilfredsstiller kommuneplanen sitt krav om at 50 % av alle nye boenheter skal være tilgjengelig, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Jf. kommuneplanens arealdel kap.15.4, bokstav a.

#### Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 909.

#### Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16  
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00                      Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69306022

## Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende plankrav i kommuneplanens arealdel, kap.2.1.

Søknad om dispensasjon begrunnes slik:

«Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel Kap.2.1. Som bygningsmyndighet kan kommunen gi dispensasjon dersom begge vilkårene i loven er oppfylt. Det første vilkåret er at hensyn som ligger bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være større enn ulempene. Det er gode grunner til å dispensere fra plankravet i denne sammenheng, da tiltaket ikke vil hindre en framtidig regulering av området, således ikke vesentlig tilsidesetter hensyn bak bestemmelsen, i dette tilfellet plankravet om reguleringsplan.

- Tomten er etablert.
- Det er gitt dispensasjon fra plankravet i delingssaken.
- Prosjekterte tiltak tilfredsstiller avstandsbestemmelser og eksisterende avkjørsel benyttes videre.
- Tiltaket holder seg innenfor plankravet om maks 3 boenheter på eiendommen. Omsøkte tiltak omfatter 2 nye boenheter.
- Bebyggelsesstrukturen i området har et tradisjonelt preg. Omsøkte tiltak harmonerer med omkringliggende bebyggelse og er tilpasset området struktur. (Omprosjektering imøtesees der kommunen mener annerledes.)
- Det er lite sannsynlig at kommunen gjennom en reguleringsprosess vil styre arealbruken i området på en annen måte enn det som er tilfelle i dag. Eiendommen er av fortettingspotensial, og bør kunne utnyttes.
- Det vil være urimelig ressurskrevende å kreve en reguleringsprosess for en eiendom og et tiltak av et begrenset omfang som omsøkte tiltak. Tiltaket samsvarer med arealformålet og er innenfor de rammer som følger av retningslinjene i kommuneplanens bestemmelser. Vi vurderer at det foreligger en klar overvekt fordeler ved å gi dispensasjon og at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt».

## Høringsuttalelser

Saken er oversendt avdeling for vann og avløp til uttalelse og de skriver i sitt svar datert 23.08.2022 følgende:

«Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal være utført i henhold til dette. Det er ansvarlig autorisert utførers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene.

Vann og avløp stikkledninger skal være etablert med frostsikker dybde eller sikres med isolasjon/varmekabel.

Takvann skal i Fredrikstad tas hånd om innenfor bygge området gjennom infiltrasjon, fordrøying i grunnen og åpne vannveier, uten sjenanse for annen part.

Avrenningsintensiteten fra eiendommen må ikke være større etter utbygging enn det var før utbygging.

Innmålingsdokumentasjon av va- stikkledninger (som bygget). Leveres i digitalt filformat i henhold til gjeldende sosi-standard, med x-, y-, og z-koordinater. I tillegg skal det foreligge va- situasjons kart med informasjon om trasé (plassering av ledninger i terreng), vinkling, dimensjon, materiale og va- utstyr.

## Orientering

Sanitærabonnement skal søkes til Virksomhet Vann og avløp. Denne skal være behandlet og godkjent før bygget tilkoples og vann og avløp tas i bruk».

## Nabomerknader

Merknad fra Julie Yvonne Syversen, hjemmelshaver til Tomteveien 10:

*«Bolig over 2 etg så nærme vår bolig vil senke markedsverdi samt ødelegge det estetiske og solforhold som er grunnen til vi valgte vårt hus. Det må vurderes en annen løsning».*

Søker kommenterer merknaden og redegjør for valgt løsning slik:

*«Annen løsning er vurdert i planleggingsfasen og prosjekterte bolig menes å gi området en økt markedsverdi og et løft estetisk. Valgte/omsøkte løsning er etter vår mening en god løsning på eiendommen. Prosjekterte bolig er plassert med avstand større en 4m til felles tomtegrense og minsteavstand på 8m mellom boligene er opprettholdt. Dette ivaretar solforhold til nabobebyggelsen».*

## Vurdering

Det søkes om oppføring av ny tomannsbolig på ubebygget tomt. Tomten er nyopprettet og godkjent fradelt i vedtak datert 17.06.2021, og i endringsvedtak datert 29.09.2021.

Den første godkjenningen satte som vilkår at det kunne tillates kun en bolig med maks en sekundærleilighet på tomten. Dette ble senere endret og vilkåret ble fjernet. Det ble påpekt at endring i vedtak i seg selv ikke betyr at flere boenheter vil kunne godkjennes på eiendommen og det ble presisert at videre detaljer måtte avklares i byggesaken.

Rammesøknad innsendt 03.06.2022 manglet blant annet søknad om dispensasjon fra plankravet og dette ble etterspurt samtidig med at bygningsmyndigheten ba om at tiltaket måtte prosjekteres annerledes for å bedre tilpasse seg til omkringliggende bebyggelse og bygningsmiljø i området for øvrig. Det ble vurdert at det ikke var behov for ny nabovarsling da det i all hovedsak dreiet seg om et behov for en reduksjon av prosjektet i omfang, størrelse og uttrykk.

## Rettslig grunnlag

I områder for bebyggelse og anlegg, gjelder et generelt plankrav for alle tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 a), b), d), k), l) og m. Dette medfører at omsøkte tiltak vil være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens kap. 19 fra plankravet i kommuneplanens arealdel.

## Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Loven fastslår følgende i § 19-2:

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

## Hensyn

Et plankrav er i prinsippet et utredningskrav. I en vurdering av om det kan dispenseres fra plankravet skal bygningsmyndighetene stille seg spørsmålet om tiltaket medfører behov for ytterligere utredninger og/eller avklaringer gjennom en reguleringsprosess, og hva en eventuell reguleringsplan skal avklare i dette området. Deretter skal bygningsmyndighetene vurdere hvorvidt dette allerede er avklart på annet vis, for eksempel gjennom kommuneplanens bestemmelser, etablert infrastruktur eller bebyggelsesstruktur.

Et sentralt hensyn bak plankravet er å sikre at et fastsatt område blir undergitt en helhetlig, planfaglig vurdering av hvilken arealbruk som er ønskelig, og styre utviklingen innenfor det aktuelle planområdet.

Området er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, og det er generelt ønskelig med fortetting. Eiendommen ligger i et eldre, etablert boligområde ned mot Glomma og fergeleiet på Lisleby. Mange av de forhold som normalt avklares gjennom en reguleringsplan er allerede avklart og avstand til nabogrenser, arealer til lek og uteopphold er i henhold til kommuneplanen, samt at parkering og adkomst er løst på en tilfredsstillende måte. Vi anser at viktige allmenne hensyn er avklart og at det er lite sannsynlig at kommunen gjennom en reguleringsprosess vil styre arealbruken i området på en annen måte enn det som er tilfellet i dag. Eiendommen bør kunne utnyttes så lenge det ikke er store negative konsekvenser knyttet til å gjøre det.

Vi vurderer at hensynene bak plankravet ikke settes vesentlig til side ved en dispensasjon i denne saken.

#### Fordeler og ulemper

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler som må tillegges vekt i denne vurderingen. Det må være en klar overvekt av hensyn som taler *for* dispensasjon i den enkelte saken.

Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, for eksempel fordi tiltaket eller konsekvensene vil kunne framkalle vesentlige endringer i det bestående miljøet eller utløse behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger. Også hensynet til om det aktuelle tiltaket kan eller bør sees isolert, vil være viktig. I tillegg vil det kunne være relevant å se hen til om det er behov for et juridisk bindende styringsdokument.

En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess som hovedsakelig er ment for utbygging av et visst omfang, der det er behov for å se utviklingen av flere eiendommer og/eller et større område i sammenheng. Eiendommen ligger i et veletablert boligområde og vi anser at en dispensasjon i denne saken neppe vil vanskeliggjøre en eventuell senere regulering av området.

Det oppføres en tomannsbolig, som er innenfor kommuneplanens bestemmelser om maks tre ny boenheter, og boligene har sikker skolevei til Nøkleby skole og videre til ungdomsskole og fritidsaktiviteter. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til fergeleiet på Lisleby, og mulighetene for trygg og sikker transport uten bruk av bil er så avgjort tilstede noe som må anses å være en stor samfunnsøkonomisk fordel og i tråd med målet om nullvekst i personbiltrafikken.

Ulempene ved en dispensasjon fra plankravet er hovedsakelig at man ikke får en like omfattende og grundig behandling av tiltakene som ved en reguleringsprosess.

I denne saken er flere forhold allerede avklart, noe som tilsier at det ikke er behov for en omfattende planprosess også sett hen til nylig innvilget søknad om deling av grunneiendom. Vi anser derfor at det vil være urimelig ressurskrevende å kreve en reguleringsprosess for en eiendom og et tiltak av et såpass begrenset omfang, som er i samsvar med arealformålet og innenfor de rammer som følger av retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser.

Merknad fra nabo om tap av sollys fremheves ikke som en ulempe i vurderingen her, da dette forholdet ikke har direkte med dispensasjonsvurderingen å gjøre. Det er ulempene ved dispensasjon som vurderes, og ikke ulempene ved selve tiltaket. Ulempene fremstår derfor totalt sett som små i denne saken.

Vi vurderer at det foreligger en klar overvekt av samfunnsmessige fordeler ved å innvilge dispensasjonen. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

### Visuell utforming

Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-1 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming. Begrepet arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter, dvs. god brukbarhet, mulighet for utsikt, dagslys mv. i utformingen av det enkelte tiltak og uteareal. Dette omfatter både byggverkets beliggenhet på tomta (i horisontalplanet) og høydeplassering i terrenget (på kote på kart).

I plan- og bygningsloven § 29-2 settes det krav til tiltakets visuelle kvaliteter selv om tiltaket er innenfor rammene av arealplaner. I bestemmelsen står det:

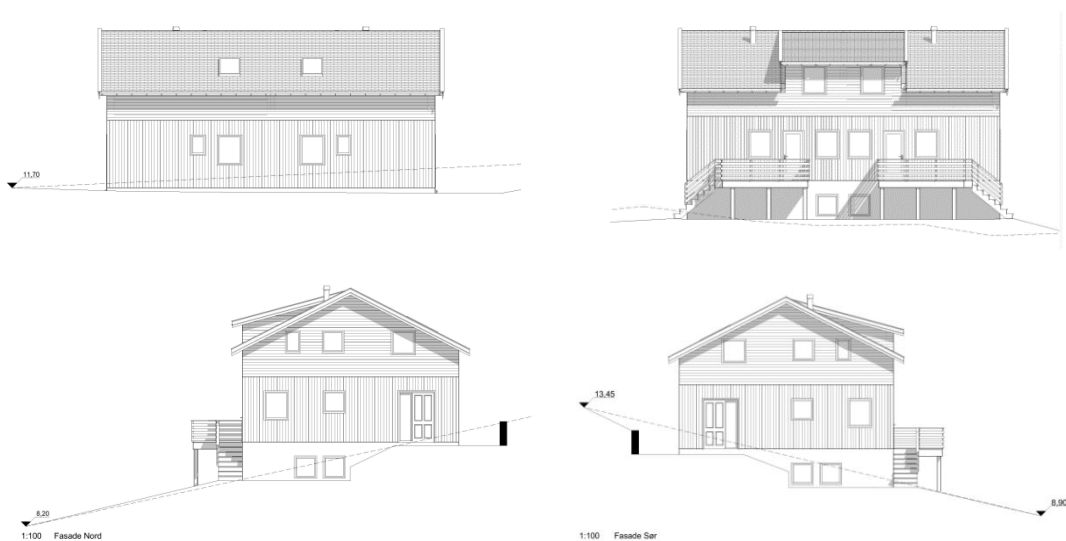
*«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygda og naturlige omgivelser og plassering.»*

Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, og vurderingen som skal foretas er underlagt kommunens frie skjønn. Det følger av bestemmelsen at et tiltak *skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i.*

Hva som er «gode visuelle kvaliteter» beror ikke på hva kommunen subjektivt synes er pent eller stygt. Avgjørende for om tiltaket har gode visuelle kvaliteter, er om den faglige begrunnelsen for utformingen av bygningens utseende holder mål. Kravet til visuelle kvaliteter må også tolkes i forhold til tiltakets størrelse og synlighet.

Dette medfører at vurderingen i forhold til omsøkte tiltak også skal gjøres i lys av både omkringliggende bygningsmiljø og naturmiljø. Byggeskikken i området, så vel som landskapsbildet, vil derfor kunne være faktorer i skjønnsutøvelsen.

Bygningsmyndigheten utrykte i brev datert 19.08.2022 skepsis til boligen slik den var prosjektert på tegninger innsendt i rammesøknad. Boligen framsto som for høy og ruvende og lite tilpasset eksisterende bebyggelse og bygningsmiljøet for øvrig. Nye tegninger viser en noe bedre tilpasning, gjennomsnittshøyden er lavere og fasadene roligere og ikke så ruvende som ved første gangs innsendelse. Fasade mot nord og sør består av 5-6 forskjellige typer vindusutforminger og bygningsmyndigheten anbefaler at det vurderes å redusere antall ulike typer vinduer for et roligere og mer ryddig uttrykk.



Det vurderes likevel at tiltaket tilfredsstillende de krav som knyttes til visuelle kvaliteter, høyde og volum, takutforming og sammenhengen med omgivelsene, jf. plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2

#### Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er etablert tilfredsstillende uteoppholds-areal på eiendommen, i tråd med gjeldende kommuneplan. Kravet til parkering dekkes opp av parkering på terreng, og det er avsatt tilstrekkelig plass til manøvrering på egen grunn.

#### Vann- og avløp

Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann- og avløp og alle arbeider skal utføres i henhold til dette. Det er ansvarlig søkeres plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene. Det skal søkes om sanitærabonnement til Virksomhet vann- og avløp. Dette skal være behandlet og godkjent før tiltaket tilkoples og vann- og avløp tas i bruk. Det søkes via Entreprenørportalen.

Vann- og avløps stikkledninger skal etableres med frostsikker dybde eller sikres med isolasjon/varmekabel. Bakkekran skal avsettes innenfor egen eiendom. Inspeksjon/stakerør skal avsettes på spillvannstikkledning og overvannstikkledning ved eventuelt drenering. Plasseres innenfor egen eiendom.

Takvann skal i Fredrikstad føres via nedløp og ut på egen grunn/terreng, uten sjenanse for annen part. Overvannshåndtering skal detaljprosjekteres og skal fordrøyes på egen tomt ved infiltrasjon.

#### Grunnforhold

Eiendommen ligger innenfor et område der kvikkleire kan forekomme og du er som søker ansvarlig for at du bygger på sikker byggegrunn. Det er innsendt geoteknisk rapport der det konkluderes med at det er «*gode grunnforhold som er egnet for prosjekterte tiltak*».

#### Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registret utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

#### Bygningsmyndighetenes kommentar til nabomerknader

Nabo i Tomteveien 10 bemerker at en bolig over to etasjer så nær deres bolig vil ødelegge det estetiske inntrykket av boligen samt ødelegge solforholdene på eiendommen, og at dette vil medføre en senket markedsverdi på Tomteveien 10. Tiltakets høyde er prosjektert til 7,097 fra gjennomsnittlig terreng og er redusert ned med 81 centimeter fra 1.nabovarsel.

#### *Høyder*

Hvis ikke en eventuell arealplan (kommuneplan, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) sier noe annet, skal bygninger ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4,0 m, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. I en arealplan kan kommunen angi en annen (mindre eller større) avstand til nabogrense enn hovedregelen i plan- og bygningsloven.

Situasjonskartet viser at omsøkte bygning har en avstand til nabogrense på 4,6 meter, samt at minsteavstand mellom bygningene vil være 8 meter. Omsøkte tiltak er i tråd med plan- og bygningsloven §29-4.

Omsøkte tiltak er i tråd med plan- og bygningsloven § 29-4.

#### *Tap av sol*

Nabo bemerker at høyden på omsøkte tiltak vil medføre tap av sol på deres eiendom. Det er ikke innsendt noen sol/skygge-studie i forbindelse med søknaden, og bygningsmyndigheten

har undersøkt solforholdene på eiendommen ved hjelp av karttjenesten til Fredrikstad kommune. Tap av sollys kan ikke sies å bli vesentlig forverret i forhold til dagens situasjon. (bilder under viser sol/skygge ved vårsolverv, 21.mars hhv. klokken 12.00 og 18.00) Samme kartverktøy viser at eiendommen påvirkes minimalt i sommerhalvåret og ved midtsommer.



### Oppsummering og konklusjon

Eiendommen framstår som en eiendom med godt utviklingspotensial og et nybygg som omsøkt må kunne sies å være forventet. Det er lite sannsynlig at kommunen gjennom en reguleringsprosess ville kunnet styre arealbruken på en annen måte enn det som er tilfelle i dag. Omsøkte tiltak vil ikke medføre en vesentlig endring av området karakter. Det stilles som vilkår for IG at det jobbes mer med boligens uttrykk spesielt med tanke på fasade syd og nord og antall forskjellig typer vindusutforming på samme fasade for et mer ryddig og harmonisk uttrykk.

Bygningsmyndigheten finner at det ligger til rette for en tomannsbolig som prosjektert.

### **Vedtak**

Din søknad om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende plankrav iht kommuneplanen kap.2.1.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- En bearbeiding av fasadene for et mer harmonisk og ryddig uttrykk, spesielt fasade syd og nord.

Tegninger mottatt 02.09.2022, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

### **Krav til den videre prosessen**

#### Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Dokumentasjon på at vilkår for dispensasjon er oppfylt
- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan

#### Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for VA-anlegg
- Søknad om sanitærabonnement.

### **Plassering**

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

### **Gebyr**

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Flermannsbolig - 2 første boenheter	43358,00	1	43358,00
Dispensasjon uten uttalelse - Bygg	17234,00	1	17234,00
Grunngebryr for søknad med ansvarsrett - elektronisk (5/5)	2950,00	1	2950,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (5/5)	1210,00	2	2420,00

### **Tillatelsens varighet**

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

### **Din rett til å klage**

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Stine Elisabeth Markussen  
avdelingsingeniør

Heidi Kaspersen  
servicekonsulent

Kopi til eksterne mottakere:  
Rasti Rogzai

Øvre Nygård 2a

1482

NITTEDAL