Vedlegg B1

Tiltak: Tilbygg til enebolig
Tiltakshaver: Emil Svanberg
Tiltaksadresse: Bårliåsen 10, 2080 Eidsvoll
Gbnr.: 69/26/0/5

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 06.08.2026

DISPENSASJON

Tilbygg til enebolig, dispensasjon fra regulert byggegrense

Innledning

Tilbygget er delvis plassert utenfor byggegrense vist i plankartet til *Detaljreguleringsplan (mindre endring) gbnr. 69/2 m.fl. - Ny adkomstveg til Bårlidalsgrenda og Bårliåsen fra Finstadvegen*, planID 023705200, vedtatt 21.10.2013. Byggegrensen det gjelder er tegnet 4,0 meter fra felles nabogrense mot gbnr. 69/9.

Slik vi vurderer det, er denne byggegrensen en markering av det alminnelige avstandskravet på 4,0 meter til nabogrense etter pbl § 29-4 andre ledd, og ikke en byggegrense som skal ivareta særskilte planhensyn, slik som byggegrenser mot veg, frisiktsoner eller teknisk infrastruktur. Etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a kan kommunen godkjenne plassering nærmere nabogrense når naboen har gitt skriftlig samtykke, og slikt samtykke foreligger i saken (vedlegg Q2). Vi mener derfor at tiltaket i utgangspunktet burde kunne unntas krav om dispensasjon. Siden tilbygget likevel formelt bryter den regulerte byggegrensen, velger vi for sikkerhets skyld å søke dispensasjon i tilfelle kommunen mener det er nødvendig.

Det søkes om dispensasjon fra:

- **Regulert byggegrense i plankartet** (byggegrense mot nabogrense gbnr. 69/9), jf. pbl § 19-2.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2:

Beskrivelse av tiltaket og avviket

Tilbygget oppføres som en forlengelse av boligens eksisterende takkonstruksjon og skal romme carport, sportsbod og overbygd uteområde, med bod/loft for oppbevaring over. Tilbygget plasseres 1,0 meter fra felles grense mot gbnr. 69/9, og krysser dermed byggegrensen i plankartet som ligger 4,0 meter fra denne grensen. Det er innhentet signert avstandserklæring/nabosamtykke fra hjemmelshaver av gbnr. 69/9, som gir samtykke til plassering av tilbygget (carport med bod) inntil 0 meter fra felles nabogrense.

Tilbygget inneholder ingen rom for varig opphold, og tiltaket er for øvrig i samsvar med reguleringsplanen og kommuneplanen, herunder grad av utnytting (%-BYA = 27,53 % av tillatt 30 %) og høyder.

Hensynene bak bestemmelsen

Hensynet bak en byggegrense mot nabogrense er først og fremst å ivareta naboens interesser, slik som lys, luft, utsyn og avstand mellom bebyggelse, samt brannsikkerhet og en ryddig og forutsigbar arealdisponering. Dette er de samme hensynene som ligger bak avstandskravet i pbl § 29-4. I denne saken har naboen som byggegrensen skal beskytte, gitt uttrykkelig skriftlig samtykke til plasseringen. Byggegrensen vender ikke mot veg eller annen infrastruktur, og verken trafikksikkerhet, frisikt eller fremtidig utvikling av veganlegg berøres av tiltaket. Hensynene bak bestemmelsen vurderes derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Fordeler

- **Naboens samtykke foreligger:** Hjemmelshaver av gbnr. 69/9, som er den eneste eiendommen byggegrensen verner, har signert avstandserklæring som tillater plassering inntil 0 meter fra felles grense. Tilbygget plasseres 1,0 meter fra grensen, og interessene byggegrensen skal ivareta er dermed avklart direkte med den berørte parten.
- **Byggegrensen sammenfaller med 4-metersregelen:** Byggegrensen synes å være en teknisk markering av det generelle avstandskravet i pbl § 29-4, som loven selv åpner for å fravike ved nabosamtykke, jf. § 29-4 tredje ledd bokstav a. En dispensasjon vil dermed ikke tilsidesette selvstendige planhensyn.
- **Hensiktsmessig og helhetlig løsning på tomten:** Tilbygget utføres som en forlengelse av boligens eksisterende takkonstruksjon, med samme takvinkel, høyder og materialbruk. Dette gir en samlet og rolig bygningskropp fremfor flere frittliggende småbygg spredt på tomten, og en fornuftig utnyttelse av eiendommen.
- **Tilsvarende frittliggende bygg kunne vært plassert nærmere grensen:** En frittliggende garasje/bod av begrenset størrelse kan etter praksis godkjennes plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b. At carporten og boden i stedet knyttes til boligen som tilbygg, gir en mer helhetlig løsning uten større ulemper for naboeiendommen.
- **Ingen rom for varig opphold:** Tilbygget rommer carport, boder og overbygd uteareal. Bruken mot nabogrensen er dermed lite intensiv, uten vinduer mot soverom/stue eller tilsvarende som kunne gitt innsyns- eller privatlivsulemper.
- **Uendret bruks- og trafikksituasjon:** Carporten erstatter dagens biloppstillingsplasser på terreng samme sted på eiendommen. Adkomst, parkering og snuareal er uendret, og tiltaket berører ikke veg, frisikt eller trafikksikkerhet.
- **Ivaretakelse av brannsikkerhet:** Krav til sikkerhet mot brannspredning mellom byggverk ivaretas i prosjekteringen, jf. TEK17 § 11-6.
- **Innenfor planens øvrige rammer:** Grad av utnytting etter tiltaket er %-BYA = 27,53 %, godt innenfor planens krav om maksimalt 30 %, og høydene er godt innenfor planens maksimale gesims- og mønehøyder. Planens intensjon for området opprettholdes fullt ut.

Ulemper

- **Avvik fra regulert byggegrense:** Bygging utenfor regulert byggegrense kan generelt svekke planens forutsigbarhet. I dette tilfellet gjelder avviket en byggegrense som speiler lovens alminnelige avstandskrav mot én bestemt naboeiendom, og som ikke ivaretar veg- eller allmenne hensyn. Tiltaket er av begrenset omfang og vil ikke legge føringer for videre arealdisponering eller utbyggingsmønster i området.

- **Plassering nær nabogrense:** Redusert avstand til nabogrense kan påvirke naboeiendommens lys-, utsikts- og bruksforhold. Naboen er gjort kjent med tiltakets omfang og har gitt skriftlig samtykke, og tilbygget er en lav konstruksjon uten rom for varig opphold.

Samlet vurdering og konklusjon

Omsøkt dispensasjon gjelder et underordnet tilbygg med carport, boder og overbygd uteareal, plassert 8 cm fra nabogrense med skriftlig samtykke fra berørt nabo. Byggegrensen det dispenseres fra sammenfaller med lovens alminnelige avstandskrav, som loven selv åpner for å fravike ved nabosamtykke. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon etter pbl § 19-2 anses oppfylt, og det bes om at dispensasjon innvilges, dersom kommunen vurderer at tiltaket krever dispensasjon fra den regulerte byggegrensen.