



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00257-5
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	18.11.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og byggetillatelse for garasje med leilighet, vertikalt delt - 21/42, Brynebrinken 3 - Panida

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk velger å avslå søknad om dispensasjon fra plankravet i [eldre plan for Vanse sentrum, Bryne og Høyland](#) da et slikt antall bo- og bruksenheter på en eiendom bør avklares gjennom en planprosess. Hjemmelen for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, første ledd.

Vedlegg

Supplering av søknad - oppdatert dispensasjonssøknad, situasjonsplan, tegninger - garasje med leilighet - 21/42 Brynebrinken 3
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
Situasjonsplan
Tegninger
Gjennomføringsplan
Foto A
Foto B
Foto C
Søknad om oppføring av frittstående garasje med leilighet - 21/42, Brynebrinken 3
Dispensasjonssøknad
Nabovarsel og kvittering
Avstandserklæring
Tiltaksanalyse_13_26_3_11_2025

Saken kort fortalt

Kommunen har mottatt søknad om flere dispensasjoner fra gjeldende [Reguleringsplan](#). Planen er fra 1985, og har et plankrav.

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig med hybel, hvor hybelen ikke er fullstendig avdelt. Det er en dør via et vaskerom. Eiendommen er også bebygd med en frittliggende garasje som er tillatt bruks endret til frisørsalong (bruksenhet næring).

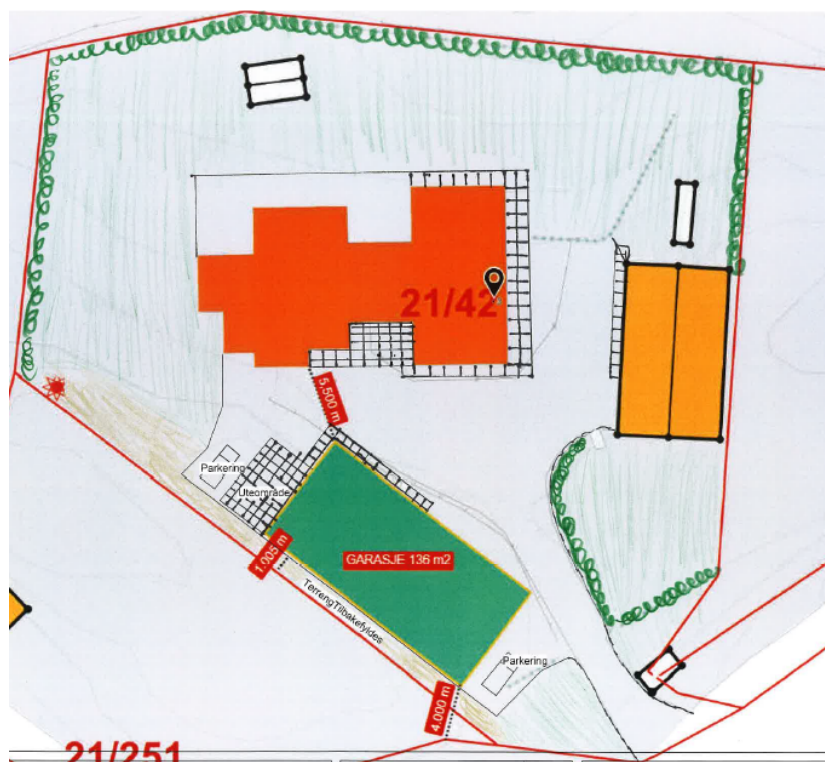
Aktuelle søknad gjelder ny frittliggende garasje med leilighet, i en etasje, BRA 125 og BYA 136. hvorav omtrent 1/3 er til leilighet. Leiligheten vil få et lite uteoppholdsareal og en parkeringsplass i felles tun. Uteoppholdsarealet ligger ved inngangspartiet til eksisterende bolig.

Tiltaket innebærer en ny boenhet, og reiser prinsipielle spørsmål om arealbruk, bokvalitet og likebehandling. Teknisk forvaltning anbefaler avslag, da slike forhold bør avklares gjennom en planprosess. Dispensasjon gir ikke tilstrekkelig mulighet til å stille riktige krav til uteoppholdsareal, parkering og bokvalitet, og kan føre til en utvikling som ikke er i tråd med kommunens mål for gode bo- og oppvekstmiljøer.

Videre vurderer teknisk forvaltning at dispensasjon svekker likebehandlingen mellom profesjonelle og private utbyggingsprosjekter. I plansaker kan kommunen stille krav til kvalitet og fellesløsninger, mens slike krav vanskelig kan håndheves i dispensasjonssaker. Dette innebærer at byrden for å sikre nødvendige kvaliteter og fellesløsninger knyttet til den nye boenheten i praksis forskyves fra tiltakshaver til fellesskapet.

Vi mener derfor at dispensasjonen bør avslås og at område i stedet bør detaljreguleres.

Utsnitt situasjonsplan. Nytt tiltak i grønt. Frisørsalong til høyre. Enebolig med hybel (to boenheter sammenknyttet med intern dør via vaskerom) øverst.



Bakgrunn

Ansvarlig søker: NE Eiendom AS

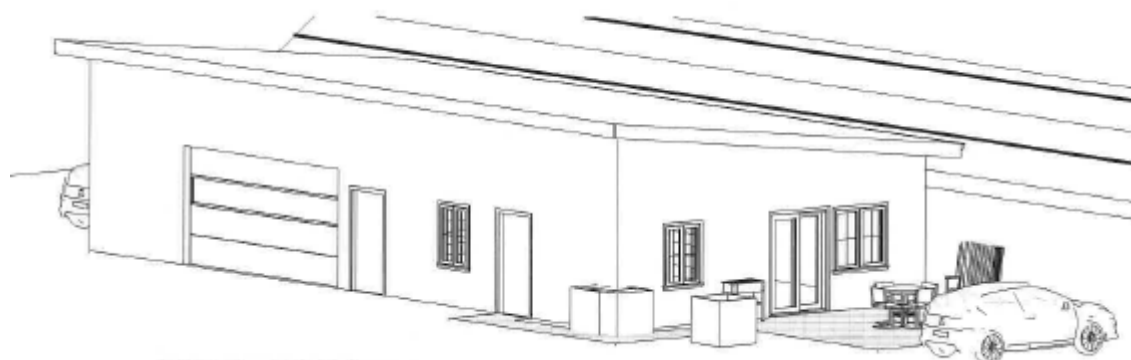
Tiltaket: Garasje med leilighet (full boenhet)

Tiltakshaver: Panida Ponsena

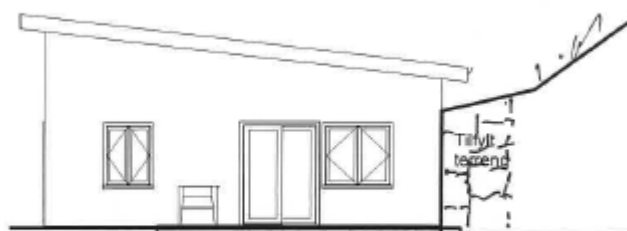
Sted: gnr.21, bnr.42, Brynebrinken 3.

Nærmere om tiltaket:

Tiltaket består av en garasje med leilighet. Garasjen oppføres med tilbakefylling mot nabo. Garasjen medfører også at deler av eksisterende mur i tunet tas bort. Videre utvides eksisterende tun noe for å gi plass til garasjens uteplass, adskilt fra resten av hagen med en parkeringsplass (se situasjonskart forrige side). Under følger utsnitt av tegninger.



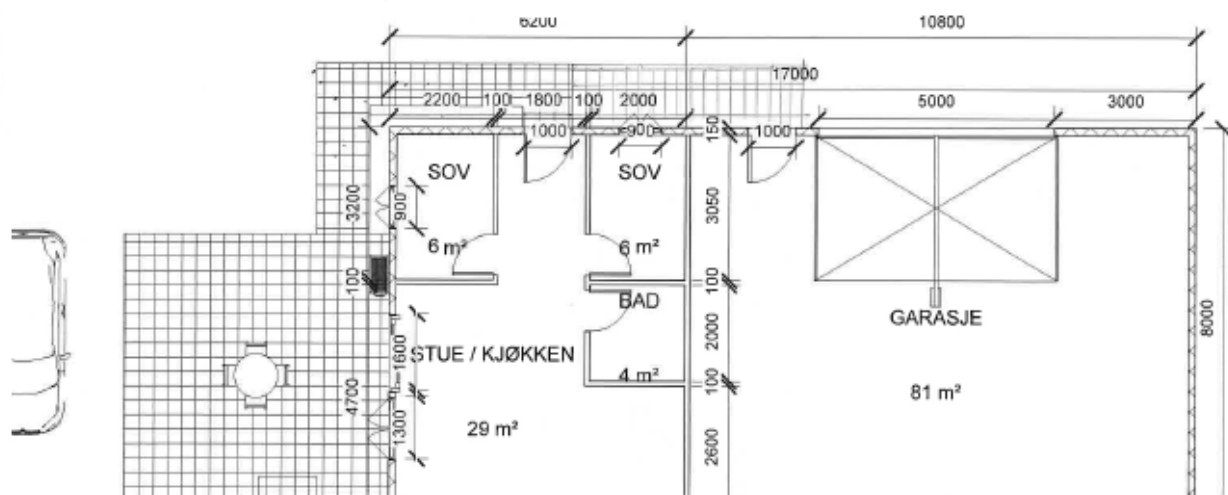
PERSPEKTIV



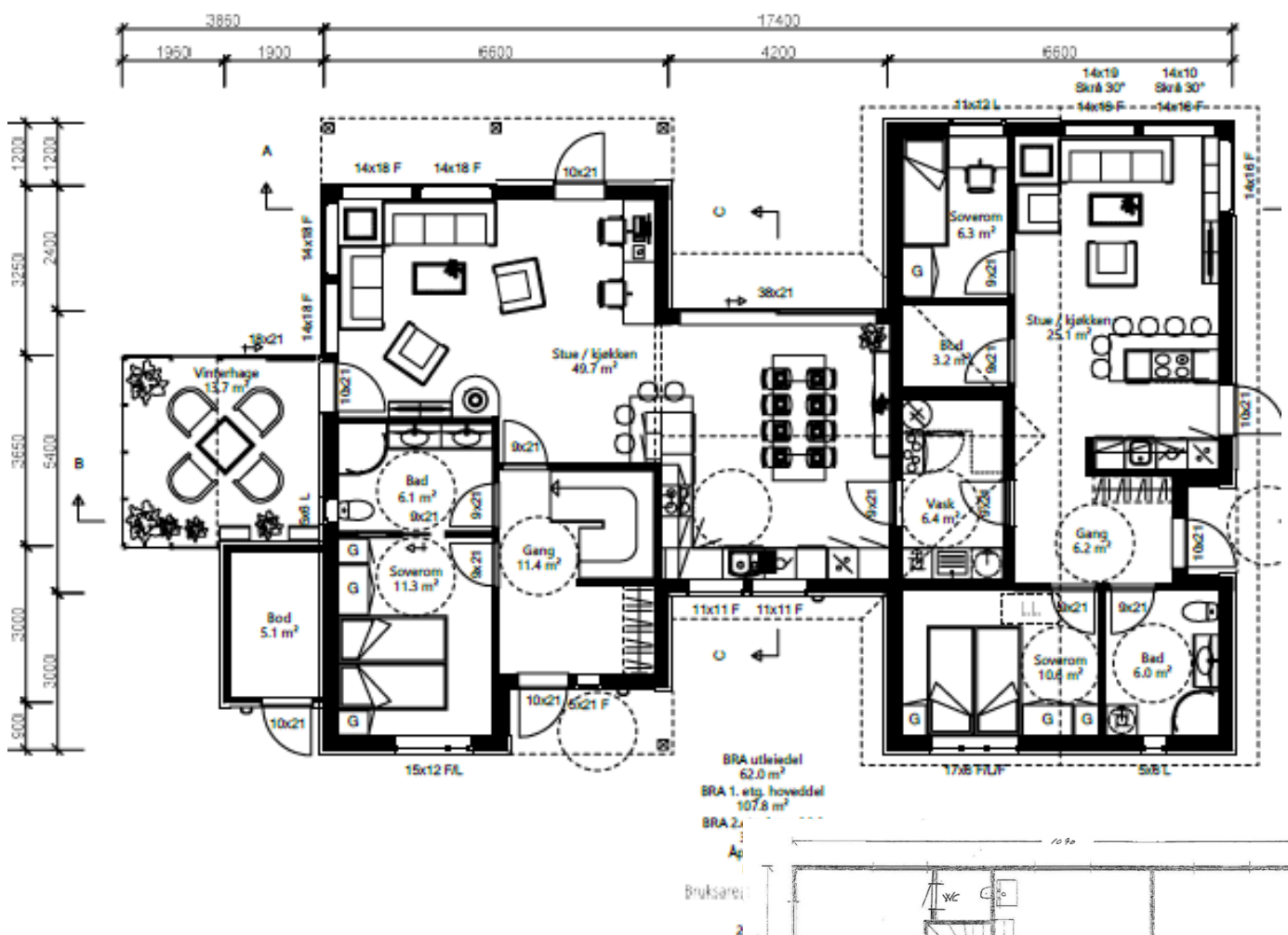
Vest-nordvest

3

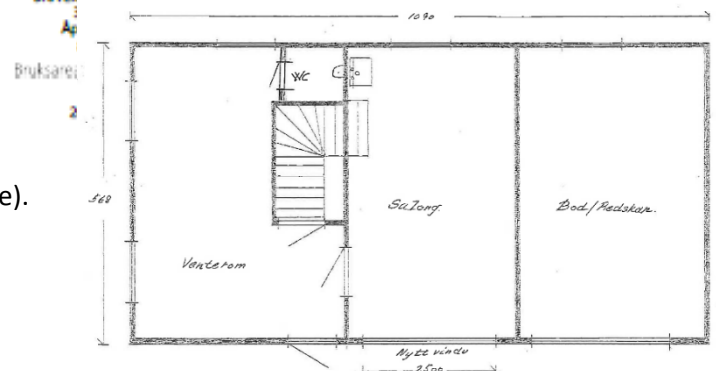
1 : 100



Eksisterende situasjon: Under følger utsnitt av plantegning samt 3d illustrasjon av enebolig med hybel. Illustrasjonen viser siden som vender mot aktuelle omsøkte garasjebygg. Ferdigattest 2023



Til høyre vises plantegning frittliggende frisørsalong, bruksendringstillatelse 2017 (bygget var før en garasje).



Vurdering

Arealplanstatus og dispensasjonsbehov

Den aktuelle eiendommen er ikke angitt med formål i [Kommunedelplan Farsund-Lista](#), men med hensynsone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Eiendommen er regulert til byggeområder «boliger u=». Gjeldende plan: [Vanse sentrum, Bryne og Høyland](#), vedtatt 18.02.1982.

Det gjelder et plankrav i § 2, utnyttelsesgrad U=20% i §3 krav om 15-32 grader takvinkel i § 4. Videre er det vist en byggegrense mot kommunal veg i arealplankartet.

Tiltaket er omsøkt med dispensasjon fra disse 4 forhold.

Naboforhold og andres kommentarer:

Tiltaket er nabovarselet jf. pbl. § 19-1 og 21-3. Det er ikke merknader.

Plassering nærmere nabo enn 4 meter:

Om utvalget velger å gi dispensasjon, foreligger signert nabosamtykke fra eier av 21/251, slik at utvalget da også kan velge å godkjenne plasseringen i medhold av nabosamtykket, en meter fra felles grense. Hjemmelen for slik godkjenning vil være pbl. § 29-4, tredje ledd, bokstav a «naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke».

Nabobebyggelse:

Vedlagt dette saksfremlegg er bilder av garasjer med pulttak.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Utvidet avkjørsel må evt. godkjennes i medhold av plan. Før slik avkjørsel blir godkjent bør belastningen på infrastruktur løftes og vurderes. Teknisk drift har ikke uttalt seg til avkjørsel. Teknisk forvaltning anbefales at det stilles krav til parkering, manøvrering, fri sikt, maks bredde og forbud mot avrenning, om avkjørsel vurderes godkjent av utvalgt. Vårt råd er at forholdet bør vurderes i en planprosess.

Vann- og avløp:

Om tiltaket tillates skal det tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det i så fall vil påløpe tilkoblingsgebyrer i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Overvann skal håndteres på egen eiendom jf. [pbl. § 28-10](#).

Uttalelse fra andre myndigheter: Ingen

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.

Det noters at større deler av eiendommen er innafor gul støysone. Det bygges i område utenfor støysone, noe som reduserer graden av stille uteareal. Det må vurderes hvordan de i praksis tre boenheter får tilstrekkelig mengde stille uteareal av ellers god kvalitet. Om en dispensasjon

vurderes innvilget anbefales vilkår. Det bør da vurderes hvilke krav som skal stilles, både med hensyn til areal og til kvalitet. Dette bør, så lang mulig, gjøres i et planperspektiv som både sikrer likebehandling og sikrer god bokvalitet.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot vedlagt tiltaksanalyse og søkers opplysninger. Bygget plasseres internt i tun og fortrenger ikke arters habitat. Det er ikke nødvendig med vilkår etter nml.

Vurdering av dispensasjon

Dispensasjonssøknad:

Vi viser til vedlagte dispensasjonssøknader som byggesak oppfatter er fra plankravet, utnyttelsesgrad, takvinkel og byggegrense i plan. Dispensasjonene er begrunnet slik:

Mine argumenter:

Garasjen/hybel vil ikke være til hinder for andre og har en sjermet plassering. Ingen naboer har merknader. Det foreligger erklæring på avstand fra naboen. Når det gjelder takvinkel har naboen 2 garasjer med denne type tak og vil derfor ikke bli et nytt element i området. (se vedlagt bilde). Det er litt over kravet på utnyttelse, men det er en gammel reg.plan og i dag legges det opp til større utnyttelse av tomtene.

Utsnitt foto A-C (vedlagt)



Lovgrunnlag for dispensasjon:

I pbl. § 19-2 er bestemmelsen for dispensasjon. I først til tredje ledd står:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

I første ledd ligger kommunens frie skjønn, likebehandlingshensyn, samt muligheten til å sette vilkår. I andre ledd er betingelsen for å gi dispensasjon. Det er her fire vilkår fordelt på to punktum som må innfris før det kan gis dispensasjon. I siste ledd er det nevnt forhold som skal gis større vekt enn andre. Under følger administrasjonens vurdering.

Om hensyn bak plankravet: Å sikre helhetlig planlegging, god arealutnyttelse, og ivaretagelse av fellesarealer og bokvalitet. Ved å tillate en ny boenhet gjennom dispensasjon, uten en planprosess, svekkes muligheten for å sikre disse hensynene. Det blir vanskelig å stille krav til uteoppholdsareal, parkering og kvalitet på bokvalitet, og det kan føre til en utvikling som ikke er i tråd med kommunens mål for gode bo- og oppvekstmiljøer.

Dispensasjonen redegjør i denne saken ikke for hvordan uteareal dekkes inn for de 3 boenheten hvorav 2 av dem er selvstendige boenheter, samt den ene bruksenheten til næring.

Støykart og utsnitt situasjonsplan gir området slik:

Gul sone er område med støy mellom 55 og 65 dbA/Lden. Ved 55 db er det 10-20 % som normalt rapporterer klage på støy.

Miljødirektoratet skriver bl.a. at:

«Grenseverdiene kan sånn sett sies å være et minstekrav til kvalitet.» om grensen på 55 db ([2. Grenseverdier for støy - miljodirektoratet.no](https://2.miljodirektoratet.no)).



Hensynet bak krav om takvinkel mellom 15

og 32 grader: Planhensynet fremstår å være saltaksbygg med noenlunde lik utforming i felt, hvor det helle ikke legges opp til 2 etasjer. Deler av hensynet er falt bort ved at saltaksbygg ikke lenger er den «automatiske» takformen og heller ikke er festet med planbestemmelser. Dettesskyldes at planen er gammel. Hensynet til antall etasjer er ivaretatt. Det som da gjenstår, er det estetiske med å ha en «viss» normal for takformer på eiendommen og i planområdet. Hensynet anses tilsidesatt i noen grad.

Om hensynet bak utnyttelsesgrad U=20: Fra planen fremstår det sentrale å sikre en relativt lav utnyttelse med lave bygg og gode uteoppholdsarealer. Eiendommen ligger nær støyende vei og har flere bruksenheter, noe som utgjør skjerpene hensyn. Bygget er plassert på den mest skjermede delen av tomten og beslaglegger det uteområde som har minst støy. Dette gir en stor reduksjon i det uteområde som er stille.

Overskridelsen er også betydelig – omsøkt utnyttelse er U=26%, altså 30% høyere enn tillatt. Hensynet til gode uteområder tilsier at både hensynet til plankravet og hensynet til utnyttelsesgrad blir vesentlig tilsidesatt. Vilkåret for å gi dispensasjon er derfor ikke innfridd.

Om hensyn i lovens formål: Loven skal ta vare på viktige demokratiske hensyn. Det er sentralt i loven at vedtak skal bygge på god informasjon, medvirkning og åpenhet. De vedtak som fattes bør virke forutsigbare.

Dispensasjon gir ikke tilstrekkelig informasjonsgrunnlag/mulighet til å stille krav til uteoppholdsareal, parkering og bokvalitet, og kan føre til en utvikling som ikke er i tråd med kommunens mål for gode bo- og oppvekstmiljøer.

Vi mener blant annet av disse grunner at hensyn i lovens formål i noen grad blir tilsidesatt.

Om regionale og nasjonale interesser: Administrasjonen finner ikke at slike hensyn blir tilsidesatt i vesentlig grad.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Garasje og leilighet tar bort store deler av eiendommens uteområder som ikke er utsatt for støy.

Manglende innspill og løsning kun internt på egen eiendom sikrer ikke gode løsninger både for lekeplass, uteoppholdsarealer, gangveier mv.

Bygget gir ikke en tilpasning til eiendommens bygningsmiljø

Fordeler: Etablering av varierte boenheter, kan i seg selv være en fordel for en variert demografi. Det er derimot problematisk at boenhetens uteoppholdsareal ikke sikres godt nok for fremtiden. Om en dispensasjon innvilges vil kommunen ikke kunne sikre at egnet uteareal følger seksjonert bolig/leilighet på en god måte.

Samlet finner vi derfor at det foreligger overvekt av ulemper. Tungtveiende konkrete og klare fordeler er dessverre også ikke avdekket, tross administrasjonens undersøkelser. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Vurdering om dispensasjon etter fritt skjønn: Administrasjonen vurderer at en planprosess er nødvendig for å håndtere etablering av ny boenhet, bruksenhet nr. 3 på tomten, på en helhetlig og god måte.

Dispensasjon gir ikke tilstrekkelig mulighet til å stille krav til uteoppholdsareal, parkering og bokvalitet, og kan føre til en utvikling som ikke er i tråd med kommunens mål for gode bo- og oppvekstmiljøer.

Videre svekker dispensasjon likebehandlingen mellom profesjonelle og private utbyggere. I plansaker kan kommunen stille krav til kvalitet og fellesløsninger, mens slike krav vanskelig kan håndheves i dispensasjonssaker.

Dette innebærer at ansvaret for å sikre nødvendige kvaliteter og fellesløsninger (som lekeplasser, avfallshåndtering og gang- og sykkelveier) i dispensasjonssaker i praksis forskyves fra tiltakshaver til fellesskapet. I plansaker må slike løsninger derimot etableres av utbygger, og kostnaden bæres normalt av kjøper gjennom boligpris. Dette skaper en konkurransevridding mellom dispensasjonssaker og regulerte utbyggingsprosjekter.

Det sentrale er å finne en løsning som ivaretar både tiltakshavers behov og hensynet til dagens og fremtidens innbyggere. Administrasjonen mener at dette best oppnås gjennom en planprosess, og anbefaler derfor at dispensasjon avslås.

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura.

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7. 220, -
Gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	1. 306, -

Ytterligere informasjon dersom søknaden innvilges:

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura.

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1	17. 694, -

Ferdigstillelse

Det skal sendes inn søknad om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år, **faller tillatelse bort**. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges (jf. pbl. § 21-9).

Plassering i terreng

Skal MINST ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplan, men ikke nærmere nabogrense hva fremgår av vilkår og avstandserklæring.

Forutsetning for tillatelsen

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

Egen risiko

Igangsetting før utløp av klagefrist, eller før en klage er ferdig behandlet av er på tiltakshavers egen risiko. En klage kan føre til at et vedtak blir omgjort eller opphevet.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages **innen 3 uker**. Klagen må sendes skriftlig til kommunen.

Klagen bør være grunnlagt. Klagen skal nevne det vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Det kan bes om utsatt iverksetting av vedtak. Sakens dokumenter er publisert på kommunens hjemmeside.

Økonomiske konsekvenser	Negativt - Knyttet til likebehandling
Konsekvenser for barn og unge	Negativt - Dårligere uteoppholds arealer
Konsekvenser for klima og miljø	N/A
Konsekvenser for folkehelse	Negativt – Dårligere bo- og leve-kvalitet enn regulert.

Konklusjon

Teknisk forvaltning vurderer at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Tiltaket innebærer en ny boenhet, og reiser prinsipielle spørsmål om arealbruk, bokvalitet og likebehandling. Teknisk forvaltning anbefaler avslag, med hjemmel i første ledd, da slike forhold bør avklares gjennom en planprosess. Dispensasjon gir ikke tilstrekkelig mulighet til å stille riktige krav til uteoppholdsareal, parkering og bokvalitet, og kan føre til en utvikling som ikke er i tråd med kommunens mål for gode bo- og oppvekstmiljøer.