



Arkivsak-dok. BYGG-26/00026-8
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang Møtedato
Utvalg for teknisk 14.04.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og tillatelse - frittliggende garasje, justert avkjørsel, størrelse og omfordeling av tillatt BRA - 6/280, Krågenesveien 4

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk gir, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra maks tillatt areal for garasjer på 50 m² t-BRA og byggegrense i gjeldende reguleringsplan [Krågenes](#). Dispensasjonen er for ny garasje på 66 m² slik at samlet areal for garasjer blir 109 m², og for å plassere garasjen 3,7 meter over eiendomsgrense.

Utvalget godkjenner søknad etter pbl. § 20-3 om tillatelse til tiltak for oppføring av frittliggende garasje på 66 m² t-BRA, 0,3 meter fra grense, samt justering av avkjørsel i medhold av pbl. 29-4, første og tredje ledd, og plan- og bygningsmyndighet etter veglovas § 40, andre ledd – boligeiendom gnr. 6, bnr. 280, Krågenesveien 4.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Avkjørselens bredde, siktlinjer og avrenningsforhold skal være tråd med vegnormal og vedlagt rådgivende uttalelse.
2. Eiendommen tillates ikke bebyggt slik at totalt BRA vil overstige 380 m², eller slik at bygning med bolig vil overskride 300 m².
3. Del av garasjebygget som er merket carport skal omarbeides til carport. Port er ikke tillatt. Vegg mot nordvest er ikke tillatt. Tak understøttes av søyler. Vegg mot nordøst er valgfri.
4. Overvann fra tak og asfaltert parkeringsområde forutsettes innfiltrert og håndtert på egen eiendom (20 års gjentaksintervall og 7 minutters varighet er eksempler på dimensjonerende faktorer).
5. Nødvendig rett til vedlikehold skal tinglyses på 6/279.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering, samt rådgivende uttalelse teknisk drift.

Vedlegg

Søknad om oppføring av frittliggende garasje med tilhørende carport - 6/280, Krågenesveien 4
Supplering av søknad - dispensasjonssøknad, oppdatert situasjonsplan med inntegnet avkjørsel
samt avstandserklæringer - 6/280, Krågenesveien 4
Bilder avkjørsel og tun
Situasjonsplan (2), 02.03.26
Situasjonsplan avkjørsel, 02.03.26
Plan, snitt og fasader - datert 08.01.26
Avstandserklæring 6/279 Ruben Skeime
Avstandserklæring 6/226 Krågenes Boligfelt AS, v/Siv Rosfjord Loga
Bilde 1 eks. avkjørsel
Bilde 2 eks. avkjørsel
Bilde 3 eks. avkjørsel
756188
756187
Rådgivende uttalelse til justert avkjørsel - 6/280, Krågenesveien 4
DOK-analyse - 6/280/0/0 Krågenesveien 4

Saken kort fortalt

Saken gjelder søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av et garasjebygg på 66 m² t-BRA, samt ettergodkjenning av justert avkjørsel og en forespørsel om godkjenning basert på avstandserklæring. Eiendommen er regulert som boligtomt og har gnr. 6, bnr. 280.

Eiendommen er i dag bebygd med en bolig og garasje på til sammen 290 m², jf. tidligere byggetillatelse. Det står også et mindre frittliggende bygg på anslagsvis 10 m². Reguleringsplanen tillater 300 m² for bolig, 50 m² for garasje og 30 m² for uthus. Det er garasjeandelen som skaper utfordringen: Dersom ny garasje på 66 m² godkjennes, vil samlet garasjeareal bli 109 m². Dette overskrider planens grense med 59 m² og innebærer mer enn en dobling av tillatt garasjeareal. Det finnes ikke eksempler på at tilsvarende dispensasjon er innvilget tidligere i feltet, og spørsmålet må derfor vurderes av de folkevalgte.

Administrasjonen vurderer at dispensasjon kan gis dersom vilkår 1, 2 og 4 oppfylles.

Dersom også vilkår 3 gjennomføres, som innebærer en utforming der carportdelen blir en reell carport uten port og med søyler, vurderes det – under tvil – at dispensasjon også på dette punktet i noen grad kan anbefales. Vilåret betyr at byggets visuelle dominans reduseres, og bringes mer direkte i tråd med planens intensjon (planens intensjon kan leses kommunestyrets intensjon).

Saken gir et uvanlig stort politisk handlingsrom. Administrasjonen har allerede avklart at dispensasjon kan gis med vilkår, og det står derfor politikerne fritt å utøve skjønn innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Skjønnen kan brukes til å stille strengere vilkår enn foreslått, eller til å legge til ytterligere avgrensninger. Skjønnsmessig kan også carportdelen av bygget avslås, for på den måten å unngå frittliggende «små» bygg i planområdet som overstiger 50 m². Da vil planens intensjon knyttet til bygningskroppers plassering og størrelse i et landskapsperspektiv fullt ut være innfridd. Skjønnen må ha en saklig begrunnelse, men begrunnelsen kan være kortfattet og trenger ikke være en juridisk drøftelse.

Utvalget kan, dersom det ønsker en mer forutsigbar og mindre arbeidskrevende praksis for både administrasjon og beboere i feltet, velge å be om at temaet omfordeling av BRA innen planens rammer heller behandles som en planendring. En slik prosess vil kunne forhindre at tilsvarende problemstillinger må behandles som dispensasjonssaker flere ganger i fremtiden.

Samlet sett gir saken et betydelig politisk rom for vurdering og prioritering. Administrasjonen åpner for dispensasjon, men understreker at det faglige og rettslige grunnlaget hviler på vilkår, og at det er opp til de folkevalgte å bestemme om dispensasjon skal gis eller ikke.

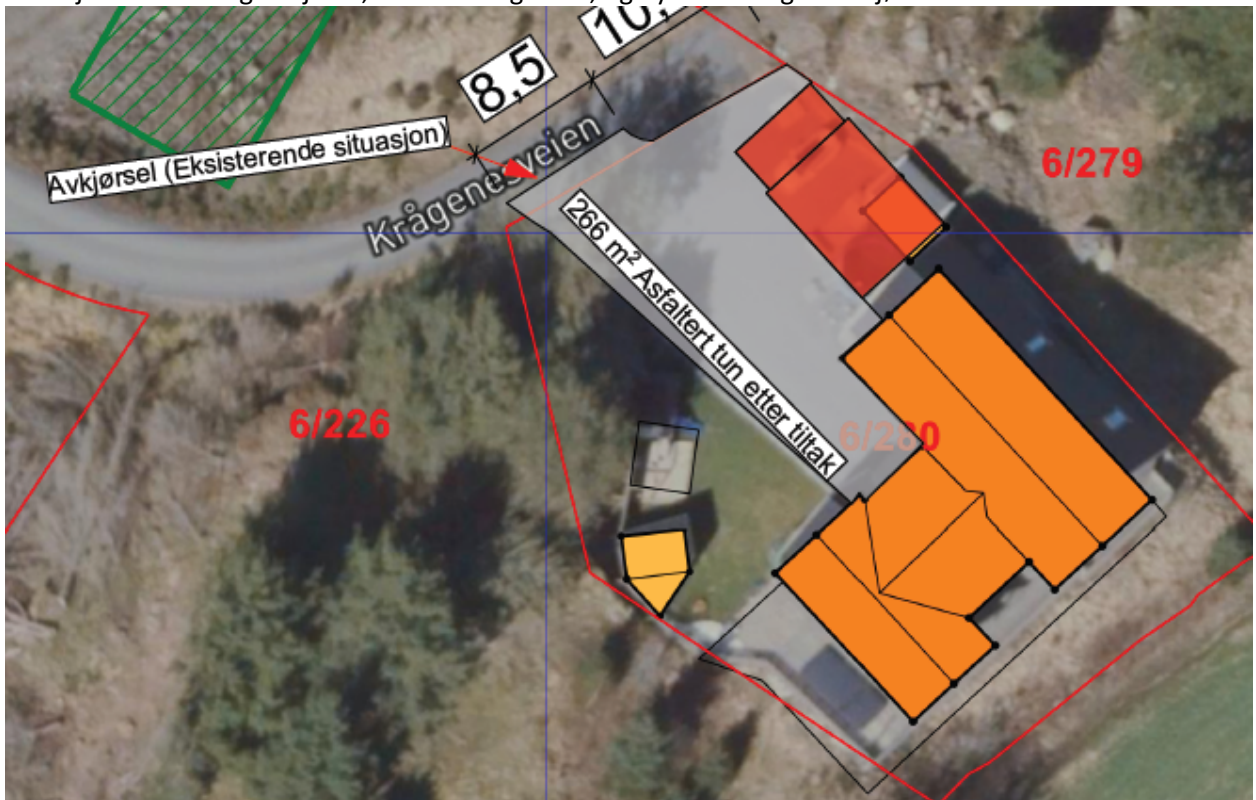
Bakgrunn

Under er relevante utsnitt fra saken. Selve søknaden, avstandserklæringer mv. er vedlagt.

Illustrasjon ny garasje: (bilde neste side)



Situasjonskart med garasjen 0,3 meter fra grense, og ny utforming av avkjørsel.



Utsnitt fra plankart:



Godkjent utforming av tomt, hus og avkjørsel.



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, feltområde B9 i gjeldende plan for [Krågenes](#).

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling jf. pbl. § 21-3. Det er ikke mottatt merknader. Begge naboer tiltaket grenser til har signert skriftlig nabosamtykke jf. pbl. § 29-4, tredje ledd.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Eiendommen har en godkjent avkjørsel. Denne søkes endret og godkjent i samsvar med eksisterende situasjon. Avkjørselen er hørt hos teknisk drift for faglig råd. Det anbefales vilkår, opplyses om tillatt bredde (7 meter), siktlinjer og at avrenning (overvann) må løses på egen eiendom. Dette er i tråd med likebehandling og kommunens regler og lovens system. Vilkår i samsvar med dette inntas derfor.

Justering i avkjørsel godkjennes derfor på vilkår.

Vann- og avløp:

Eiendommen er opplyst tilkopledd off. vann og avløpsanlegg. Overvann skal infiltreres jf. pbl [§ 28-10](#).

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i et område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at tiltakshaver har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl. § 28-1. Administrasjonen viser til vedlagt tiltaksanalyse. Dette viser ikke grunn til motstrid med opplysninger i søknad.

Naturmangfoldlovens § 7 mht. § 8–12: Tiltaket gjelder etablering av garasje og økning av asfaltert areal på opparbeidet boligtomt. Tiltaksanalysen viser ingen registrerte naturverdier, naturtyper

eller funksjonsområder for arter innenfor tiltakets område, og 89 datasett er uten treff. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor som tilstrekkelig etter § 8. Det foreligger ingen risiko som utløser føre-var-prinsippet etter § 9, og tiltaket medfører ingen samlet belastning på naturmiljøet etter § 10. Asfaltering på ca. 0,3 daa vurderes som akseptabelt når overvann håndteres på egen eiendom og tette flater ikke etableres utover det som er nødvendig. Tiltaket gjennomføres med ordinære metoder som er miljømessig forsvarlige etter § 12, og kostnader ved eventuelle avbøtende tiltak bæres av tiltakshaver i tråd med § 11. På denne bakgrunn anses naturmangfoldlovens prinsipper som oppfylt gjennom kommunens egen, konkrete vurdering.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 4 b om maksimal T-BRA for garasje ikke større enn 50 m² og fra regulert byggegrense. Byggegrensen overskrides med 3.7 meter og t-bra overskrides etter administrasjonens beregning med 59 m².

Adm. viser til vedlagte to søknader for begrunnelsen i søknad. Hovedhensynet virker å sikre god parkering til en familie i tråd med pbl. sitt parkerings og funksjonshensyn.

Lovgrunnlag for dispensasjonsvedtaket (pbl. § 19-2, første til tredje ledd):

«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.»

Vurdering av dispensasjonssøknaden

Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 4 b om maksimal T-BRA for garasje (50 m²) og fra byggegrensen. Ny frittliggende garasje på 66 m² innebærer samlet garasjeareal på 109 m², en overskridelse på 59 m². Etter reguleringsplanen skal bolig, garasje og uthus vurderes hver for seg, og planen åpner ikke for en samlet vurdering av disse arealene. Det innebærer at tiltaket ikke kan godkjennes gjennom en helhetlig utnyttelsesvurdering, men må forstås som en omfordeling av tillatt BRA mellom bygningene på tomten, der garasjen gis en større andel av den totale T-BRA-rammen for eiendommen. På denne bakgrunn er vilkåret om at samlet bebyggelse ikke kan overstige 380 m², og at boligen ikke kan overstige 300 m²,

nødvendig for å sikre at dispensasjonen ikke gir en faktisk økning utover kommunestyrets fastsatte rammer i reguleringsplanen.

Når det gjelder hensynene i lovens formål, retter de seg mot gode og trygge bomiljøer, funksjonelle løsninger og ivaretagelse av landskap og estetikk. Tomten ligger i et etablert boligfelt, og tiltaket berører ikke friluftsjakter eller allmenn ferdsel. Garasjens størrelse avviker fra planens norm, men tiltaket medfører ingen økning i antall bygg, ingen nye terrenginngrep av betydning og ingen endringer i tomtestrukturen. Plasseringen mot eksisterende tunstruktur og adkomst reduserer virkningen på omgivelsene. Volumet avhjelper ved vilkår om omarbeiding av deler av bygget til å være en reell carport uten port og med søyler, som gir et åpent uttrykk. Samlet vurderes tiltaket som ikke planfaglig uheldig, og hensynene i formålsbestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak bestemmelsen om maksimal garasjestørrelse er særlig knyttet til skala, struktur og moderat sekundærbebyggelse. Overskridelsen er betydelig i kvadratmeter, men samles i ett bygg og ikke flere små uthus, noe som reduserer risikoen for senere spredt og oppstykket bebyggelse. Når volumvirkningen samtidig begrenses gjennom carportvilkår og ved å låse total T-BRA for tomten, vurderes ikke hensynene bak bestemmelsen som vesentlig tilsidesatt. Det sentrale er at planen ikke åpner for å «overføre» areal mellom kategoriene bolig/garasje/uthus, og at saken derfor krever et klart vilkår om omfordeling av BRA for å tilfredsstille planens intensjon.

Byggegrensen overskrides med 3,7 meter. Hensynene bak byggegrenser gjelder primært lys, romvirkning og avstand. Tiltaket ligger mot et ubebygget område, og naboforholdene er avklart gjennom skriftlige avstandserklæringer. Plasseringen innebærer ikke negative virkninger for nabobebyggelse. Carportutformingen reduserer lukkede flater, og hensynene bak byggegrensen vurderes ikke vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder regionale og nasjonale interesser, ligger eiendommen i et rent boligområde uten registrerte naturverdier, kulturminner eller statlig prioriterte friluftsområder. Det finnes mange arter i området generelt, men det er ingen registrerte naturverdier, naturtyper eller funksjonsområder på den aktuelle eiendommen, og ingen arter som gjennom sin natur blir berørt av tiltaket. Tiltaket berører dermed ikke naturmangfold eller kulturminneinteresser. Det er heller ingen forhold som utløser behov for statlig eller regional høring.

Ulempene ved tiltaket knytter seg til økt garasjevolum og avvik fra byggegrense. Disse reduseres betydelig gjennom vilkårene om carportutforming, overvannshåndtering og fastlåsing av samlet T-BRA. Fordelene ligger særlig i at eiendommen får en samlet og funksjonell parkeringsløsning uten behov for senere oppføring av flere små bygg, noe som holder tomten ryddig og innenfor reguleringsplanens totalrammer. Etter en samlet vurdering vurderes fordelene ved dispensasjon som klart større enn ulempene.

På denne bakgrunn vurderes det at lovens vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon kan gis med vilkårene som foreslått. Kommunens folkevalgte kan likevel velge å avslå dispensasjonen, stramme vilkårene eller legge inn ytterligere avgrensninger, slik det fremgår under «Saken kort fortalt». Det foreligger i aktuelle sak et betydelig politisk handlingsrom innenfor kommunens frie skjønn. Saken vil gi presedens.

Vurdering av plassering

Det er søkt om godkjenning av plasseringen i medhold av pbl. § 29-4 tredje ledd («samtykke»). Avstanden mot gnr. 6 bnr. 226 er oppgitt til 1,4 meter. Dette anses tilstrekkelig for et lavt bygg og krever derfor ingen ytterligere vurdering utover den dispensasjonen som allerede er gitt. Kommunen godkjenner derfor avstanden.

Avstanden mot gnr. 6 bnr. 279 er 0,3 meter. Dette kan aksepteres når eierforholdene er avklart, og når nødvendig tilgang til reparasjon og vedlikehold sikres gjennom tinglysing. Dette gir også forutsigbarhet ved eventuell senere omsetning av eiendommen. Begge eiendommene eies i dag av tiltakshaver. Administrasjonen foreslår at kommunen godkjenner avstanden i samsvar med vilkår nr. 5.

Vurdering av tillatelse til tiltak

Dersom utvalget innvilger dispensasjonen med vilkår, har administrasjonen gjennomført kommunens kontrollplikt og funnet at søknaden er fullstendig etter pbl. § 21-4. Tillatelse skal da gis.

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura.

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.9	12 309, -
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7 581, -
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	1 744,-
Totalt gebyr		21 634, -

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 vei eller ledninger enn hva kommer frem av lov, vilkår (her minst 0.3 meter) eller avstandserklæring.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Klagen bør være grunnlagt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses

ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser

Avklaring av tiltaket med dispensasjon, løser ikke fremtidige behov for dispensasjon, og gir en uoversiktlig situasjon med noe økt byråkrati fremfor en endring av planbestemmelsen. Økt byråkrati er i noen grad uheldig for økonomiske hensyn.

Konsekvenser for barn og unge

Små til ingen

Konsekvenser for klima og miljø

Små til ingen. Vilkår om infiltrasjon anses sentralt.

Konsekvenser for folkehelse

Nøytralt.

Konklusjon:

Utvalget anbefales å ta stilling til om dispensasjonen bør gis ut fra kommunens politiske skjønn. Administrasjonens vurdering er at dispensasjonen innfrir lovens krav og at den verken kan eller bør gis uten vilkår.