



Arkivsak-dok. BYGG-26/00041-3
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang Møtedato
Utvalg for teknisk 10.03.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om oppføring av frittliggende garasje på boligtomt og sammenslåing av 98/40 med 98/39 Frøylandsveien 1

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk avslår den foreliggende søknad om dispensasjon fra bestemmelser om regulert tomtgrense, utnyttingsgrad, etasjeantall og parvis ordnede garasjer med sikte på oppføring av garasje på eiendommen gnr 98 bnr 40.

Hjemmel for vedtaket er PBL § 19-2. Som begrunnelse for vedtaket vises til administrasjonens vurdering.

Vedlegg

Søknad om oppføring av frittliggende garasje samt sammenslåing av 98/40 med 98/39, Frøylandsveien 1
Situasjonsplan, 22.01.26
Fasader terreng, 22.01.26
Illustrasjon, 22.01.26
Plan, 22.01.26
Snitt og fasader, 22.01.26
Merknad-til-nabovarsel-2-20260126-SANDNES-BYGG-AS

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder oppføring av en garasje (tilknyttet bolig) med grunnflate på 130 m² på en regulert boligtomt 98/40 i Frøylandsfeltet. Tomten søkes sammenslått med bebygd boligtomt på 98/39 hvor tiltakshaver bor. Garasjen har i tillegg til hovedplan nyttet til garasje loftsetasje som dels er vist uinnredet, og dels som lagerareal.

Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplanens knyttet til utnyttingsgrad, etasjeantall, og at garasjer skal plasseres parvis i eiendomsgrense. At to tomter søkes slått sammen til *en* tomt krever også dispensasjon.

Det foreligger merknad fra eier av nabo/gjenboer på 98/47. 98/47 er ubebygd, og merknaden er begrunnet med at nabos tomt vil bli forringet som boligtomt. Det er vist til høyde på mur og høyde på garasje.

Lovens hovedregel er at tiltak skal avklares gjennom plan. Administrasjonen ser ikke at det er tilstrekkelig grunnlag for å godkjenne tiltaket som et unntak etter PBL § 19-2.

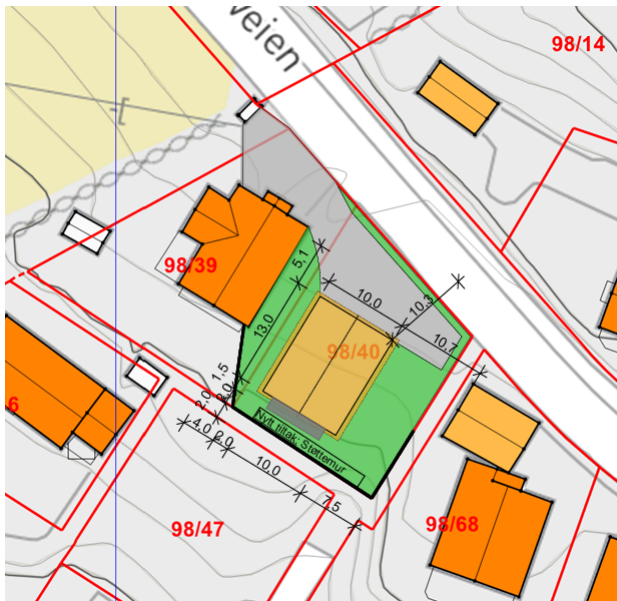
Bakgrunn

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak:

Søknaden gjelder oppføring av en garasje (tilknyttet bolig) med grunnflate på 130 m² på regulert boligtomt 98/40 i Frøylandsfeltet. Tomten søkes sammenslått med bebygd boligtomt på 98/39 hvor tiltakshaver bor. Garasjen har i tillegg til hovedplan nyttet til garasje loftsetasje som dels er vist uinnredet, og dels som lagerareal/wc.

Bygningen skal oppføres i to etasjer og vil få et bruksareal (BRA) på 161,1 m² og bebygd areal (BYA) på 147 m². Kaldloft er ikke medtatt i oppgitt bruksareal over.





Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke angitt med formål i kommunedelplanen. I gjeldende reguleringsplan for Frøyland er tiltaksstedet regulert til byggeområde for bolig.

Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er følgende nabomerknader fra eier av gnr 98 bnr 47 (jf. pbl. § 21-3):
Merknad til første varsel (2.12.2024):

Vi kan ikke godta tegninger som vises på nabovarsel. Tegninger viser en verkstedbygning på 130 kvadratmeter. Dette er ikke et industriområde. Mur i grense er også for høy. Det vil være svært ødeleggende for vår tomt viss dette skulle gå gjennom. Poenget med å ha en reguleringsplan er at den skal følges. Det kan ikke godtas at det søkes dispensasjon på alle punkter.

Merknad til andre varsel (26.01.2026):

Vi kan ikke se at det er gjort andre endringer enn at bygget er trukket noe inn fra grensen mot vår tomt. Vi kan ikke godta høyden på bygget. Dette er ett boligfelt og da kan vi ikke tillate ett næringsbygg på 130 kvm. Det er ikke en garasje som er tegnet inn. Dette vil forringe vår tomt, ved senere bebyggelse.

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden:

Tiltaket medfører ingen begrensninger for nabo - verken for hensyn til avstand og brannvern eller med tanke på lys og luft mellom tiltaket og nabo sin fremtidige bebyggelse. Mur ligger i grense til kommunal eiendom, og kommunen har samtykket til denne plasseringen via signert avstandserklæring.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Det legges opp til bruk av bestående avkjørsel til 98/39. Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning.

Vann, avløp og overvann:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det er tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Det er krav at tiltak gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom. I tillegg er det krav til at forsvarlig avledning sikres og opparbeides jf. [pbl. § 28-10](#) .

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken betinger ikke samordning og anses tilstrekkelig opplyst.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Det gjøres generelt oppmerksomt 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.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, og at tiltaket etableres i tråd med byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Tiltaksanalysen vier ikke treff på aktsomhetsområde.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Tiltaket skjer på en regulert boligtomt. Det legges til grunn at naturverdiene på tomten er begrenset. Tiltaket kan ivareta disse prinsipper.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan om utnyttingsgrad (plan angir maks 20% mens tiltaket er 30%), etasjeantall i plan (krav om 1.etg), bestemmelser om parvis ordning av garasjer i eiendomsgrense, og å fravike regulert tomtegrense. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Hensynet bak en bestemmelse vedrørende utnyttelsesgrad er ofte å sikre at det blir tilstrekkelig med uteoppholdsarealer på eiendommen, samt at eiendommene i området skal være forholdsvis likt utnyttet. Her er tomtene relativt små, og ser man på de andre boligene innenfor samme arealformålsområde så er flere av tomtene bebygd i tilsvarende grad. Bestemmelsen om bebyggelse i 1 etasje (evnt med underetasje mot terreng) skal trolig sørge for en dempet og helhetlig utforming av bebyggelsen i planområdet som til en viss grad tilpasses terrenget. Bestemmelse om garasjer er nok også for å skape en helhetlig plan for området. Det er allerede gitt dispensasjon fra bestemmelsen om etasjeantall i planområdet (bl.a. sak 2012/47) og på akkurat denne tomten er ikke linjene for planlagt bebyggelse for garasje i tråd med § 4 i utgangspunktet.

Dette boligfeltet har stått i mange år uten å bli vesentlig utbygd, så en av fordelene ved å gi dispensasjon er å ta i bruk en av tomtene til en hensiktsmessig bruk istedenfor å stå ubebygd. I dette tilfellet ønsker tiltakshaver å sammenføre gbnr. 98/39 og 98/40 og benytte garasjen i forbindelse med sin bolig på 98/39.

En eventuell ulempe ved dispensasjon fra etasjeantall er at det tillates en høyere bebyggelse som kan være i konflikt med naboers interesser, men her er bygget mer enn 4 meter fra begge nabogrensene slik at brannvern hensyn og tilstrekkelig lys og luft mellom bygg er tilfredsstillt.

Totalt sett så anses ikke hensynene bak bestemmelsen som vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene slik at en dispensasjon bør kunne gis.

Juridiske linjer for tomtegrenser og planlagt bebyggelse i reguleringsplaner er rettslig bindende bestemmelser etter plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 12. Hensynene bak disse linjene er generelt å sikre en forutsigbar, samordnet og helhetlig utvikling av arealer, samt å ivareta samfunnsmessige og private interesser.

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 dispensasjonen:

Om hensyn bak bestemmelsene i planen om utnyttelsesgrad, plassering av garasjer, opptegnede tomtegrenser og etasjeantall på bebyggelse kan legges til grunn å ha vært å gi tomtene i feltet et enhetlig preg med en utnytting i tråd med det som var vanlig på reguleringstidspunktet. Bestemmelsen om parvis plassering av garasjer i tomtegrense legges i utgangspunktet til grunn å være tatt inn for å optimalisere utnyttelsen av tomtene med uteoppholdsareal for beboere.

Tomtene 1 og 3 som sammenfaller med tomtene hvor tiltakshaver har sin bolig og tomt hvor garasje søkes oppført er i plankartet vist med adskilte markering for garasjer, mens det for tomt 11 og 13 og tomt 15 og 17 er vist parvis ordning av garasjer i tomtegrense.

Hoveddelen av boligene som ble bygd i feltet på 1980 tallet er i en etasje, eller en etasje med underetasje. Nyere boliger oppført i feltet er i stor utstrekning utført med en loftsetasje med skråtak. Bestemmelsen om etasjeantall vurderes ikke lenger å gjøre seg gjeldende med styrke ut fra antall fravik fra bestemmelsen som allerede er godkjent.

Tomtene i denne del av planområdet er regulert med forholdsvis liten tomtestørrelse (rundt 500 m²). Tomter i andre deler av feltet er regulert med større tomter gjennomgående rundt 8–900 m², men også opptil 1,1 daa. Tomteavgrensningen legges til grunn å være gjort for å muliggjøre utbygging som skissert. Regulert tomteavgrensning er fraveket i en god del tilfeller i feltet. Sekken 3 er et tidligere eksempel på at to tomter er slått sammen og utnyttet som en tomt.



Det legges til grunn at det på de to aktuelle tomtene ikke er lagt opp til parvis plassering av garasjer, noe som kan ha sammenheng med at dette ville være lite praktisk grunnet terrenghelning for veg.

Vardeveien 4 er et eksempel på to tomter som nyttes til felles utbygging av henholdsvis bolig og garasje, uten at tomtene er slått sammen. Garasjen på tomtekombinasjonen 98/43 og 98/61 ble godkjent av utvalget i møte 9.04.25 og godkjent garasje her en størrelse på 122 m².



Det er eksempler på tomter som har en høy utnyttning i feltet, men plankartet gir likevel en indikasjon på tenkt utbyggingsløsning og størrelse på bygningsvolumer.

Størrelsen på «garasjene» i plankartet indikerer likevel at en i planen ikke har sett for seg etablering av så vidt store garasjer som i dette tilfellet.

Etablering av en så vidt stor garasje som i dette tilfellet vurderes ikke å være i tråd med intensjonene og hensyn bak planen.

Hensyn bak regulerte tomtegrenser vurderes ut fra planens alder og utviklingen i denne del av feltet i ikke lenger å gjøre seg gjeldende med styrke i denne del.

Kommunen finner ikke at hensynene bak bestemmelsen om parvis ordning av garasjer i tomtegrense eller bestemmelser om etasjeantall og regulerte tomtegrenser blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Kommunen vurderer likevel at hensyn bak utnyttelsesgrad må antas å bli vesentlig tilsidesatt, da planen legger opp til en annen type utbygging. Tilrettelegging for det aktuelle utbyggingsønsket må da avklares gjennom en endring av planen.

Om hensyn i lovens formål: bl.a bærekraft, forutsigbarhet, barn, tilgjengelighet. Planer skal gi forutsigbarhet for naboer og andre tomteeiere i feltet. Avklaring av utbyggingsønsker gjennom revisjon av plan gir generelt flere enn naboer og gjenboere mulighet til å fremlegge sine syn på saken. I dette tilfellet vurderes ikke utbyggingen å kunne berøre flere enn de som har blitt orientert om tiltaket gjennom varsel, da en dispensasjon vil vi gi visse føringer for videre utvikling i feltet. Likevel henvises til tidligere gitt godkjenning av garasje på 98/61. Når regulerte tomter i et felt fremdeles står ubebygde nær 60 år etter at planen ble vedtatt er alternativ utnyttelse i forhold til plan klart et forhold som er relevant å vurdere.

Kommunen finner i forhold til forutsigbarhet likevel at lovens formål ikke bli ivaretatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern, barn og unges interesser eller tilgjengelighet.

Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Garasjen som det søkes om tillatelse til å oppføre er en god del større enn det som er vanlig størrelse for garasjer i byggeområder for bolig. Tilrettelegging for så vidt store garasjer kan ødelegge noe av kvalitetene i boligfeltet og kan generelt oppleves som visuelt fremmed. Likevel er utforming av garasjen her vesentlig bedre tilpasset feltets byggeskikk enn allerede godkjent garasje på 98/61.

Fordeler: Tomtene i denne del av feltet er i utgangspunktet regulert små gitt en litt perifer beliggenhet i kommunen. Innregulert «tenkt» garasjestørrelse/utnytting i eldre planer er generelt mye mindre enn det som regnes som en normal størrelse på garasjer i dag. Å slå sammen tomtene og tilrettelegge for en større garasje kan vurderes å gi en sammenslått tomt totalt sett bedre funksjoner og bokvaliteter.

Fordelene ved tiltaket vurderes ikke å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kriteriet er ikke innfridd.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan». Hovedregel i loven er at tiltak skal avklares gjennom plan og at dispensasjoner skal være et unntak.

Kommunen ser i dette ingen spesielle grunner til at tiltaket bør behandles som et unntak – altså dispensasjon. Om utvalget ønsker å stille seg positiv til tiltaket bør avklaring av tiltaket gjøres gjennom en endring av plan som legges til grunn å kunne gjøres gjennom en forenklet prosess.

Informasjon, gebyr og videre oppfølging

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.0	7581,-
Totalt gebyr å betale		7581,-

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Tiltaket legges til grunn å ikke ha konsekvenser for barn og unge såfremt garasjen nyttes til søkt formål.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Bygningen i seg selv vil ikke ha betydning for folkehelse, men bruk av bygningen kan påvirke omgivelsene i form av støy og trafikk som kan ha betydning for folkehelse.

Konklusjon

Det vurderes ikke å være grunnlag for å godkjenne tiltaket som et unntak fra lovens hovedregel om at tiltak skal avklares gjennom plan. Administrasjonen må gi utvalget råd om å avslå søknad om dispensasjon. Om utvalget ønsker å stille seg positiv til en planavklaring av tiltaket kan dette eventuelt opplyses som et tilleggspunkt i vedtaket.