



Arkivsak-dok. BYGG-26/00068-3
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang Møtedato
Utvalg for teknisk 05.05.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om påbygg, fasadeendring, bruksendring av deler av bygg samt oppføring av brygge 1/442, Listerveien 30

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk avslår den aktuelle søknad om dispensasjon fra utnyttingsgrad i reguleringsplan for Vestersiden med sikte på påbygg av bygg på gnr 1 bnr 442, Listerveien 30

Hjemmel for vedtaket er PBL § 19-2

Vedlegg

Søknad om påbygg, fasadeendring, bruksendring av deler av bygg til bolig samt oppføring av brygge - 1/442, Listerveien 30
Situasjonsplan, 10.12.24
Fasade nord og vest, rev. 05.01.26
Fasade sør og øst, rev. 05.01.26
Plan 1-etg, rev. 05.01.26
Plan 2-etg, rev. 05.01.26
Snitt, rev. 05.01.26

Saken kort fortalt

Det søkes om å bruke deler av bestående lagerbygg til boligformål i Listerveien 30 og påbygge en ny etasje på bygget. Det søkes samtidig om etablering av brygge utenfor eiendommen. Det er vist en *en ny* boligenhet i påbygget. Underetasje beholdes til næringsformål. Eiendommen består i dag av to bruksnummer, som på noe vis skal forbindes.

Det er ikke fremlagt merknader fra naboer til søknaden.

Det er søkt om dispensasjon fra utnyttingsgrad for området i reguleringsplan. Administrasjonen har beregnet avvik i U grad som større enn tiltakshaver, noe som dels kan ha sammenheng med utnyttingsgrad definert og at ikke hele tomtearealet er byggeområde i planen.

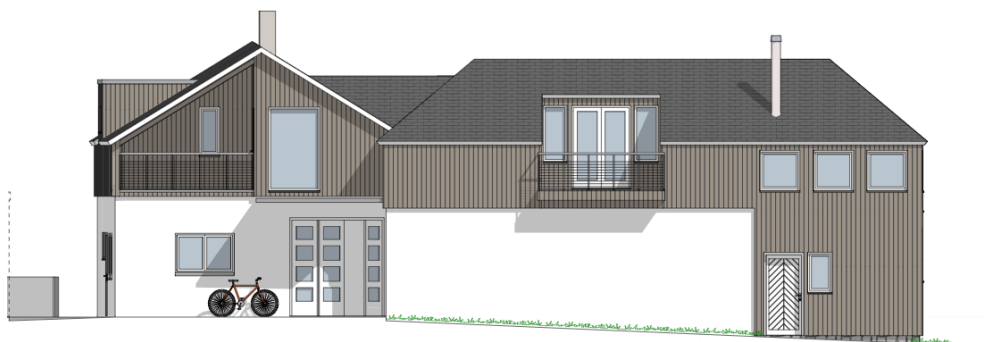
Administrasjonen vil måtte anbefale at endringen eventuelt vurderes som en endring av plan gjennom forenklet prosess. Argumentasjon mot å innregulere bolig her er at det i dag ikke er tilgjengelige tilrettelagte lekeareal i nærheten av tomten.

Bakgrunn

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak:

Søknaden gjelder: Påbygg, fasadeendringer, bruksendring og brygge.

Påbygg innebærer at bygget får to etasjer, og vil få et bruksareal (BRA) på 381 m² og bebygd areal (BYA) på 179 m². Påbygg utføres med knevegg og to takoppløft. Bygningens fotavtrykk beholdes.



Fasade mot sør



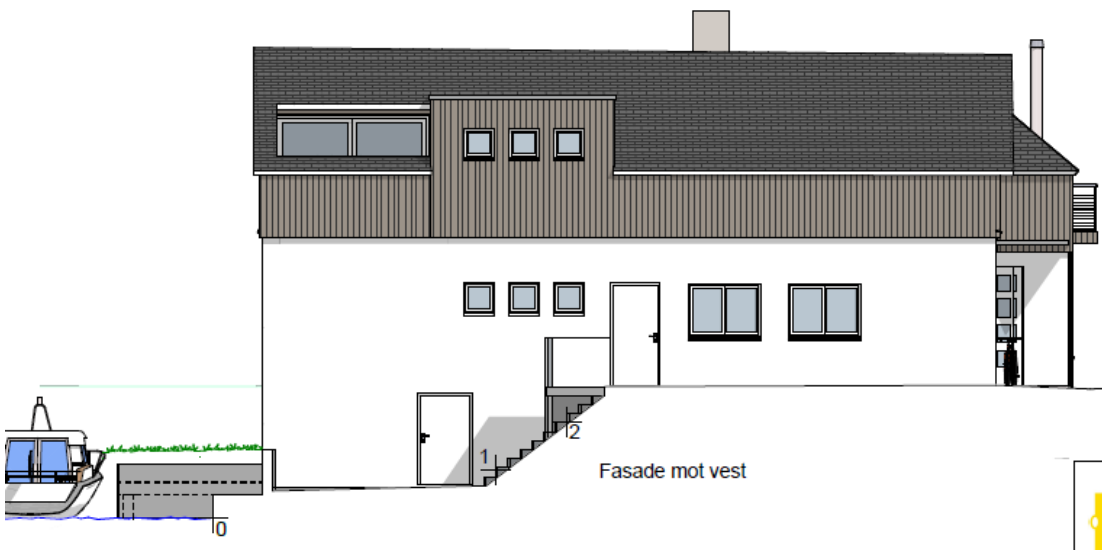
Dagens bygning sett fra Listerveien



Fasade mot øst



(fasade mot sjø)



Fasade mot vest



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er i hovedsak ikke angitt med formål i kommunedelplanen. Unntatt er en del av parkeringsareal som er utfyllt i sjø etter at reguleringsplanen ble vedtatt. I gjeldende reguleringsplan for Vestersiden er tomten regulert til byggeområde kombinert formål bolig/forretning.

Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad fra U-grad i plan.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning, men ny boligenhet må ha utvidet avkjøringstillatelse til kommunal veg før byggesøknad kan behandles.

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.

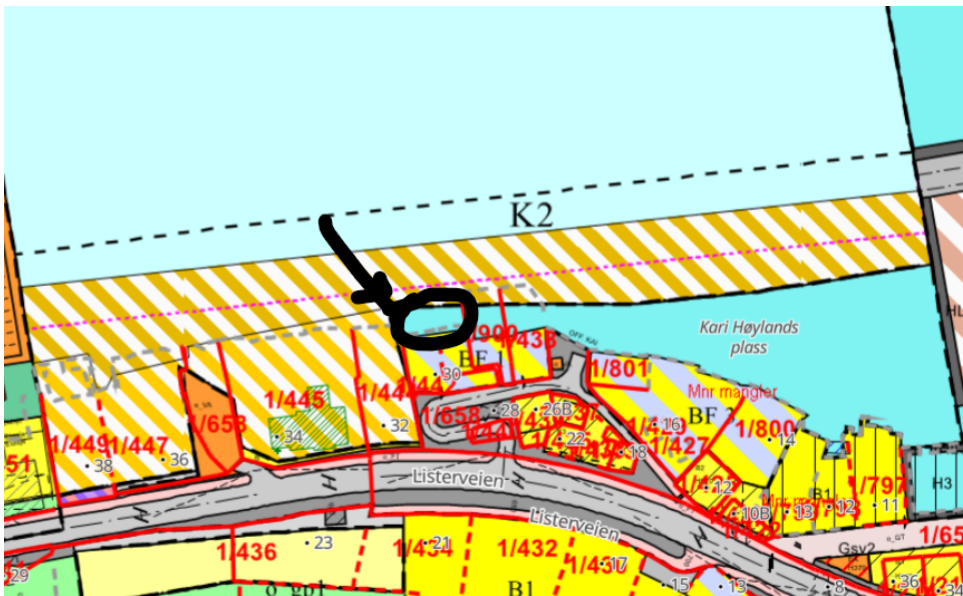
Uttalelse fra andre myndigheter:

Området er markert som del av område Riksantikvaren har vurdert med nasjonale kulturminneinteresser i by benevnt som M-KULA. Det er en gjeldende reguleringsplan for området, og riksantikvaren registrering er ikke inntatt i plan med juridisk virkning.

Kulturminner:

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

Brygge ligger nær et område i sjø som er markert i Riksantikvarens base over kulturminner. Før igangsetting må løsning for brygge avklares med Norsk sjøfartsmuseum.



Kommuneplanen har vedtatt et nytt byggeområde i sjø (K2) som ligger rett utenfor eiendommen. Området vil ikke frata eiendommen sjøadgang, men vil i tilfelle begrense tilflott. Ved fremtidig rullering av kommuneplanen må også kommunen vurdere om utbyggingsområdet skal/bør videreføres.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet. Det er tiltakshavers og de ansvarliges ansvar at tiltakene 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 byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Tiltaksanalysen viser ikke treff på aktsomhetsområde.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Søknaden gjelder et påbygg av bestående bygg som ikke innebærer omdisponering av ubebygde arealer. Brygge kommer i området hvor det er ikke er spesielle naturverdier registrert. Tiltaket kan ivareta disse prinsipper.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra utnyttingsgrad i reguleringsplan. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Beskrivelse

Søker dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §4. om utnyttelsesgrad. Tillatt utnyttelse er TU=100% og påbygget medfører en total utnyttelse på 102% inkludert areal til parkering. Uten parkering tilsvarer bruksarealet 86% utnyttelse.

Begrunnelse

Hensynet bak en bestemmelse om utnyttelsesgrad er ofte å sikre at det blir tilstrekkelig med uteoppholdsarealer på eiendommen, samt at eiendommene i området skal være forholdsvis likt utnyttet. For dette tiltaket endres ikke bebygd areal, kun bruksareal som øker med 138 m² som følge av påbygg.

Dispensasjon vurderes som forsvarlig da hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket skjer innenfor eksisterende bygningsstruktur og fotavtrykk, og innebærer i hovedsak en vertikal utvidelse fremfor økt bebygd areal på bakken. Prosjektet bidrar til bedre arealutnyttelse innenfor en allerede utbygd eiendom og er i tråd med overordnede føringer om fortetting i sentrumsnære strøk.

Påbygget er tilpasset eksisterende bygningsvolum og omkringliggende bebyggelse med hensyn til høyde, skala og uttrykk. Endringene vurderes ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for naboer når det gjelder solforhold, utsyn eller innsyn. Oppgradering av fasader og etablering av nye boliger vil samtidig bidra til kvalitetsheving av bebyggelsen og et mer aktivt bomiljø i området. Ulempen er at det kreves dispensasjon. Det er derimot ingen andre åpenbare ulemper ved å gi en dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad.

Fordelene ved tiltaket anses å være klart større enn ulempene. Dispensasjon vil legge til rette for hensiktsmessig gjenbruk og videreutvikling av eksisterende bygningsmasse, styrke boligtilbudet og bidra til en bærekraftig arealutvikling.

På bakgrunn av ovenstående vurderes vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 som oppfylt.

Administrasjonens kommentar:

Planen har utnyttingsgrad gitt som 100 %TU. Parkeringsplasser genererer ikke BRA og medtas ikke i beregning.



Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
BF 1	100%	2 ½
BF 2	100%	2 ½
BF 3	100%	2 ½
BF 4	150%	2 ½

I veileder h-2300 om utnyttingsgrad heter det at:

§ 3-6 Prosent tomteutnyttelse (%-TU)

Prosent tomteutnyttelse angir forholdet mellom tillatt bruksareal etter § 3-5 og tomtearealet. Tomteutnyttelse skrives % TU = 00 %.

Tomteareal er beregnet til 299 m² (medregnet alt som er regulert byggeområde) og bruksarealet til bebyggelsen er av søker oppgitt til 381 m² BRA. Dette gir en % TU på 127 %.

Søker har lagt til grunn at prosjektet følger utbyggingsmønster i området og at påbygg av bygg i eiendomsgrænse ut fra dette ikke krever dispensasjon. Administrasjonen kan etter en konkret vurdering av foreliggende prosjekt slutte seg til dette.

Det er inntatt byggelinje i kommuneplanen. Brygge og påbygg vil ut fra dette ikke kreve dispensasjon fra plankravet selv om reguleringsplanen ikke har byggegrense mot sjø.

I bestemmelsene pkt 4.1 heter det at:

- 4.1 Kommunen skal påse at bebyggelsen gis en god form og materialbruk i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Fasader og takflater skal kles/tekkes med materialer som i farge og overflate harmonerer med eksisterende bebyggelse i strøket. Vinduer og dører skal gis en **utforming og oppdeling** som harmonerer med eksisterende bebyggelse i strøket.

Prosjektet har til dels større og andre type vinduer enn det som er vanlig i strøket. Prosjektet vurderes å måtte tilpasses for å være i samsvar med bestemmelsen i planen.

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 om utnyttingsgrad i plan:

Utnyttingsgrad i planlegging brukes for å styre hvor tett et område kan bebygges slik at arealene brukes effektivt uten å gå på bekostning av bokvalitet, miljø og stedets karakter. Valg av utnyttingsgrad må ta hensyn til kapasiteten i infrastruktur og tjenester, sikre gode lys-, sol- og uteoppholdsforhold, og tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap. Samtidig brukes utnyttingsgrad som virkemiddel for fortetting på egnede steder, særlig nær sentrum og kollektivknutepunkt, for å redusere transportbehov og nedbygging av natur- og jordbruksarealer. I dette tilfellet får boligen begrenset sine utearealer til to terrasser og der brygga muligens også kan medregnes.

I dette tilfellet er tomten sentralt lokalisert i forhold til sentrum noe som kan tilsa at en høy utnyttingsgrad kan aksepteres. Området er samtidig omkranset av historisk eldre bebyggelse som veier mot dette og tilsier en varsomhet med utbyggingsvolum.

Administrasjonen har begrenset overskridelse av U-grad til 27% som er relativt mye.

Lovens hovedregel er at tiltak skal avklares gjennom plan. Administrasjonen må vurdere at hensyn bak planbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Bestemmelsen om oppdeling og format på vinduer kan påregnelig ha sammenheng med historisk bebyggelse i området og tilpasning til denne. Prosjektet må tilpasses for å være i samsvar med bestemmelsen.

Om hensyn i lovens formål: Transformasjon av bygg er generelt gunstig i forhold til bærekraft. Dispensasjoner gir generelt mindre forutsigbarhet for omgivelsene enn en avklaring av tiltak gjennom plan. På den andre siden er de mest berørte naboene og gjenboerne varslet om tiltaket med nabovarsel.

Kommunen finner hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører kulturminneinteresser i form av M-KULA og fornminner i sjø, og barn og unge i forhold til at det i dag ikke er lekearealer i nær tilknytning. Øvrige nasjonale interesser berøres ikke. Det er uavklart om nasjonale interesser i forhold til kulturminner tilsidesettes.

Det er ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Kriteriet kan ikke vurderes å være innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Etter at planen for området ble vedtatt i 1996 har området blitt definert som del av område med nasjonale kulturminneinteresser av riksantikvaren. Eiendommen er ikke regulert med hensyn sone.

Fordeler: Det vurderes ikke å være spesielle fordeler knyttet til å behandle saken som en dispensasjon kontra en endring av plan som er lovens hovedregel.

Kommunen kommer samlet og individuelt til at det er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er ikke innfridd.

Informasjon, gebyr og videre oppfølging

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7581,-
Totalt gebyr å betale		7581,-

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Det er ikke tilrettelagte lekeplasser i nærheten av området. Nærmeste tilrettelagte lekeareal legges til grunn å være i byparken.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige. Tiltaket innebærer ikke omdisponering av «grønne» arealer. Brygge kommer ikke i område med vesentlige miljøregistreringer.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Tiltaket innebærer ombygging og bruksendring av en bestående bygning. Det kan vurderes å være gode kvaliteter i prosjektet som er fremlagt. Prosjektet vurderes likevel ikke å oppfylle kriterier for dispensasjon, og må avklares gjennom en planendring.