



Arkivsak-dok. BYGG-26/00236-3
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	25.08.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om garasje Brynebrinken 3 - 21/42/0/0,

Kommunedirektørens innstilling:

Dispensasjon fra plankrav, utnyttelsesgrad, takvinkel og byggegrense mot vei innvilges. Det gis tillatelse til oppføring av garasje på eiendommen gnr 21 bnr 42, Brynebrinken 3 på følgende vilkår:

Det skal før bygging igangsettes foretas grensepåvisning av grense mot syd. Alternativt må nabo erklærere avstandserklæring med «udefinert» avstand.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-2/-4 jf. 20-1 a.

Vedlegg

Dispensasjonssøknad
Tegninger
Situasjonsplan

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder oppføring av en frittliggende garasje på ca. 100 m² på eiendommen gnr. 21 bnr. 42, Brynebrinken 3 i Vanse. Det er søkt om dispensasjon fra plankrav, maksimal utnyttelsesgrad, takvinkel og byggegrense mot kommunal vei i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke mottatt nabomerknader til tiltaket. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved tiltaket er vurdert å være klart større enn ulempene. Tiltaket vurderes heller ikke å komme i konflikt med naturmangfold, kulturminner eller andre nasjonale eller regionale interesser. Det anbefales at dispensasjon innvilges og at tillatelse gis.

Bakgrunn

Søknaden gjelder

Det er søkt om tillatelse til oppføring av frittliggende garasje på eiendommen gnr. 21 bnr. 42, Brynebrinken 3, Vanse. Garasjen er oppgitt til ca. 100 m² bebygd areal og skal oppføres i én etasje. Tiltaket er omsøkt som ett-trinns søknad.

Arealplanstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «*Del av Bryne, Høyland justering av Vanse sentrum*» (plan-ID 4206_02300), hvor området er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsbestemmelser stiller blant annet krav om bebyggelsesplan før utbygging, maksimal utnyttelsesgrad på 20 % BYA, bestemmelser om takvinkel og byggegrense mot kommunal vei. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Nabovarsling

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Kommunen har ikke mottatt nabomerknader til tiltaket. Det foreligger videre erklæring fra eier av gnr. 21 bnr. 251 som samtykker til plassering av bygget i en avstand på 1,0 meter i forhold til nabogrense der ordinær avstandsbestemmelse vil innebære 4,0 meter.

Vei, adkomst og parkeringsløsning

Tiltaket medfører ingen ny eller endret adkomst. Eksisterende adkomst til boligeiendommen skal benyttes videre.

Vann, avløp og overvann

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende vann- og avløpsforhold. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Overvann er opplyst håndtert på egen grunn ved avledning til terreng.

Uttalelser fra andre myndigheter

Kommunen kan ikke se at tiltaket berører saksområder som utløser behov for ytterligere samordning med statlige eller regionale myndigheter. Saken vurderes som tilstrekkelig opplyst for avgjørelse.

Kulturminner

Tiltaksanalysen viser ingen registrerte automatisk fredete kulturminner, kulturmiljøer eller SEFRAK-registrerte bygninger innenfor tiltaksområdet. Kommunen har i tidligere saker på tomten og i området hatt kontakt med fylkeskommunen og til grunn at tiltaket ikke kommer i konflikt med kjente kulturminneinteresser og at det ikke er behov for særskilte nye registreringer i forbindelse med tiltaket.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare

Tiltaksanalysen viser ikke treff på aktsomhetsområder for kvikkleire, jordskred, snøskred, flom eller stormflo.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 er vurdert. Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig gjennom tilgjengelige kartbaser og kommunens tiltaksanalyse, jf. naturmangfoldloven § 8. Tiltaket gjelder oppføring av garasje på en etablert boligtomt i et allerede utbygd boligområde. Det er ikke registrert naturtyper, verneområder eller andre naturverdier som direkte berøres av tiltaket. Selv om det er registrert enkelte arter av nasjonal forvaltningsinteresse i analyseområdet, vurderes tiltaket ikke å påvirke disse forekomstene eller deres funksjonsområder.

Kommunen finner derfor at føre-var-prinsippet i § 9 tillegges begrenset vekt, at den samlede belastningen på økosystemet etter § 10 er ubetydelig, og at tiltaket ikke strider mot prinsippene i §§ 11 og 12. Naturmangfoldlovens krav anses ivaretatt.

Dispensasjonssøknad

Det søkes dispensasjon fra:

- Plankrav i reguleringsbestemmelsene.
- Bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad på 20 % BYA.
- Bestemmelse om takvinkel.

- Regulert byggegrense mot kommunal vei.

Søker begrunner dispensasjonene med at tiltaket gjelder en garasje på en allerede bebygd boligeiendom, at overskridelsen av utnyttelsesgraden er marginal, at tilsvarende takutforminger finnes i området, og at den aktuelle byggegrensen er knyttet til tidligere planlagt veiomlegging som ikke lenger vurderes aktuell.

Vurdering

Hensynene bak plankravet

Plankrav skal generelt sikre helhetlig arealplanlegging, koordinering av arealbruk og ivaretagelse av omgivelser og infrastruktur. I dette tilfellet er plankravet relatert til et krav om bebyggelsesplan i reguleringsplanen vedtatt i 1982. Bebyggelsesplan kom fra 1985 som et juridisk begrep i loven. I eldre planer i kommunen var bebyggelsesplan forventet å inneholde tomtegrenser, planlagt bebyggelse, parkeringsarealer og lekearealer.

Tiltaket gjelder etablering av en garasje på en eksisterende boligtomt innenfor et nær ferdig utbygget boligområde. Lekeareal for feltet er avsatt til et område ca 130 m nordvest for tomten. Det utløses ikke behov for ny offentlig infrastruktur eller ytterligere arealavklaringer. Kommunen vurderer at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon.

Hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad

Formålet med bestemmelsen er å sikre tilfredsstillende uteoppholdsarealer, luft og rom mellom bygninger samt å gi naboer og tomteeiere forutsigbarhet for utvikling. Tiltakshaver har en relativt romslig tomt på 1,9 daa. Tomten er bebygget med bestående garasje og enebolig med utleiedel. Søker opplyser at overskridelsen utgjør om lag 0,25 prosentpoeng. Kommunen vurderer overskridelsen som begrenset. Tiltaket reduserer ikke uteoppholdsarealene i vesentlig grad og påvirker ikke naboeiendommene negativt.

Kommunen finner derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak bestemmelsen om takvinkel

Takvinkelbestemmelsen skal bidra til enhetlig utforming av bebyggelsen. Området fremstår i dag i all hovedsak med bebyggelse med enten saltak eller valmtak, med variasjoner i bebyggelse og takutforming. Et par bygninger innen reguleringsplanen har pulttakform uten at det kan vektlegges stor vekt. Omsøkt garasje fremstår som en underordnet bygning til eksisterende bolig og vil ikke endre områdets karakter i vesentlig grad. Søker opplyser at hensikten bak takformen er å få bygget lavt.

Kommunen vurderer at bygningen kan innpasses i bestående bygningsstruktur på en tilfredsstillende måte og hensynet bak bestemmelsen vurderes ikke blir vesentlig tilsidesatt.



Hensynene bak byggegrense mot vei

Byggegrenser skal generelt ivareta trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av vei samt eventuelle framtidige utvidelser. I dette tilfellet er byggegrensen satt i forhold til regulert omlagt fylkesvegtrase gjennom Vanse. Kommunen ser ikke at det blir relevant å betegne traseen som uaktuell, men vurderer at garasjen kan bygges som angitt uten at denne vil komme vesentlig i konflikt med trafikksikkerhetsmessige utfordringer eller vanskeliggjøre utbygging, drift og vedlikehold av den fremtidige veitraseen.

Hensynene bak bestemmelsen vurderes derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Hensynene i lovens formål

Tiltaket etableres innenfor eksisterende boligområde og utgjør en naturlig del av eiendommens bruk. Kommunen kan ikke se at tiltaket medfører negative konsekvenser for allmennhet, barn og unge, universell utforming, miljø eller samfunnssikkerhet.

Hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Regionale og nasjonale interesser

Kommunen kan ikke se at tiltaket berører nasjonale eller regionale interesser knyttet til jordvern, strandsonen, friluftsliv, naturvern, kulturminner eller samfunnssikkerhet. Tiltaksanalysen avdekker ingen slike konflikter.

Avveining av fordeler og ulemper

Fordeler

- Tiltaket gir tilfredsstillende parkerings- og lagringsareal på egen eiendom.
- Eiendommen utnyttes på en mer hensiktsmessig måte.
- Garasjen bidrar til et skjermet og funksjonelt tunområde.
- Tiltaket har begrenset påvirkning på naboer og omgivelser.

Ulemper

- Tiltaket medfører avvik fra reguleringsbestemmelsene.
- Dispensasjon innebærer et unntak fra planens forutsetninger.

Kommunen vurderer at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er dermed oppfylt.

Andre forhold: Det foreligger erklæring om byggeavstand på 1,0 meter fra eier av naboeiendom. Tomten er etablert i 1950 og grenser markert i kart kan være beheftet med unøyaktighet. Som forutsetning for byggetillatelse foreslås følgelig grensepåvisning av grense mot syd alternativt at nabo erklærer avstandserklæring med «udefinert» avstand.

Informasjon, gebyr og videre oppfølging

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.9, jf. 1.1	15163,-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7581,-
Totalt gebyr å betale		22744,-

Igangsetting og ferdigstillelse:

Etter søkt og ferdigstilt arbeid skal saken avsluttes med søknad og vedtak om ferdigattest.

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 en hva kommer frem av lov, vilkår eller 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.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Kommunen finner at:

hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt,
hensynene i lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt,
nasjonale og regionale interesser ikke blir berørt,
fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan derfor innvilges, og det gis tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 21 bnr. 42, Brynebrinken 3.