



Arkivsak-dok.	BYGG-26/00235-7
Saksbehandler	Katharina Kongevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

22.09.2026 09:00

Saksframlegg

Saksframlegg - søknad om oppføring av hagestue og betongmur, politisk behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue 0,1 meter fra eiendomsgrense til lekeplassen og søknad om oppføring av forstøtningsmur i betong i nabogrense, med hjemmel i bestemmelsene i reguleringsplanen for Kråkenes og pbl § 19-2.

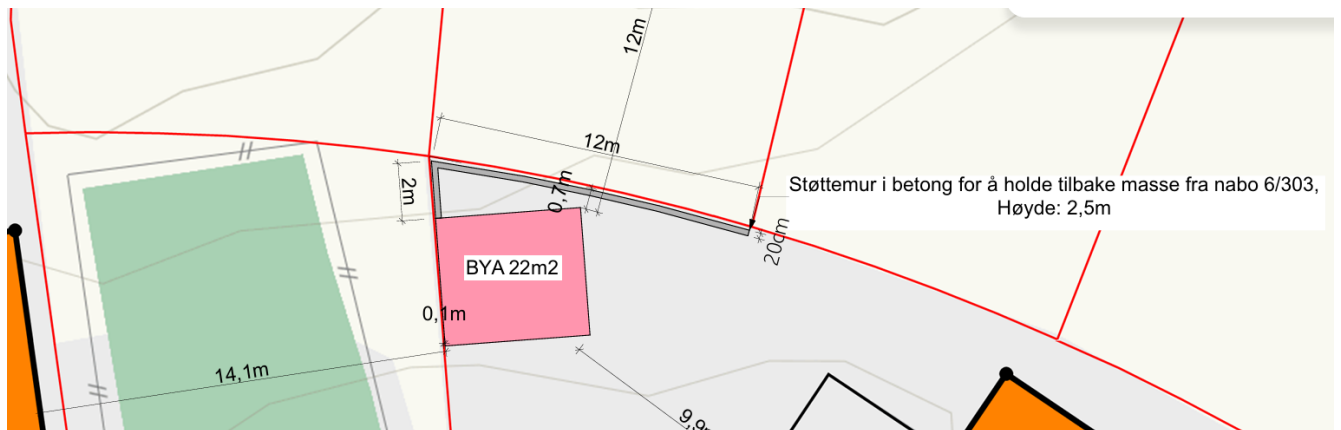
Begrunnelse for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

A20-01 Plan, snitt og fasade, 14.04.26
A20-01 Plan, snitt og fasade, 14.04.26
A20-01 Plan, snitt og fasade, 14.04.26
A10-02 Illustrasjon støttemur
Situasjonsplan 14.04.26

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder oppføring av hagestue på 22m² ut forbi byggegrense og med avstand 0,1 meter til eiendomsgrense til området avsatt til lekeplass i reguleringsplanen. I tillegg søkes det om oppføring av ca 14 meter lang betongmur med høyde på 2,5 meter (i tillegg kommer gjerde på toppen av muren) ut forbi byggegrense i plan, i nabogrense. For eiendommen gjelder reguleringsplanen for Kråkenes med tilhørende bestemmelser med tydelig avsatte byggegrense for hver eiendom. Tiltaket er ikke i tråd med plan og er betinget av innvilget dispensasjon.



Bakgrunn

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Søknaden gjelder:

Søknaden gjelder oppføring av to tiltak: hagestue på 22m² og forstøtningsmur i betong. Det er søkt om å oppføre hagestue sammenbygget med forstøtningsmur. Betongmuren er 2,5 meter høy, det er ønsket

med gjerde på toppen i tillegg. Muren er 20 cm brei. Muren søkes oppført 0,1 meter fra eiendomsgrense til lekeplassen. Den delen av muren som vender mot lekeplassen er 2 meter lang. Murens lengde mot naboeiendommen 6/303 er 12 meter. Murens totale lengde er 14 meter.

Arealplanstatus:

I gjeldendereguleringsplan for Kråkenes, PlanID 11101, er tiltaksstedet regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhus. Begge tiltakene søkes oppført ut forbi byggegrense i plan og er dermed ikke i tråd med plan. Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad.

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.

Vann, avløp og overvann:

Ingen endring

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 sikringsone 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 byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 er av byggesak vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse jf. § 7.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense mot felles lekeplass i gjeldende reguleringsplan og fra pbl § 29-4 til å plassere hagestuen 0,1 meter fra grense til lekeplassen og for oppføring av 14 meter lang betongmur med høyde på 2,5 meter i nabogrense. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Dispensasjon søkes for plassering av hagestue og forstøtningsmur nærmere nabogrense enn hovedregelen i plan- og bygningsloven § 29-4 tillater. Tiltaket ønskes plassert ca. 0,1 meter fra nabogrensen mot lekeplass og gnr/bnr 6/303.

Bakgrunnen for plasseringen er tomtens utforming og behovet for en hensiktsmessig terrengtilpasning. Forstøtningsmuren er nødvendig for å sikre stabile terrengforhold og etablere et funksjonelt uteområde. Hagestuen er planlagt som en naturlig plassering ihht eksisterende bebyggelse og tilpasses eiendommens eksisterende struktur og høydeforhold.

Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper for naboer eller omkringliggende områder. Det legges til grunn at tiltaket ikke vil gi betydelig redusert solforhold, utsikt eller økt innsyn for naboeiendommene. Avstanden til lekeplassen opprettholder fortsatt tilfredsstillende brukskvalitet og sikkerhet for området.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene. Tiltaket vil bidra til bedre utnyttelse av eiendommen og en trygg og varig terrengmessig løsning, samtidig som hensynene bak avstandskravet i stor grad ivaretas.

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:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

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

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene byggegrense i plan skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

En skal være restriktiv til å dispensere fra reguleringsplaner da planen er blitt til gjennom en omfattende planprosess. Kommunen legger til grunn at byggegrenser i reguleringsplaner er fastsatt etter en konkret planfaglig vurdering av arealbruken i området. Byggegrensen er ikke tilfeldig plassert, men er et virkemiddel for å sikre de hensyn reguleringsplanen skal ivareta. En byggegrense i en reguleringsplan er en juridisk bindende linje på plankartet som viser det nøyaktige arealet der det er lov til å plassere bygninger på en eiendom. Byggegrense skaper bl.a. forutsigbarhet og bidrar til likebehandling og bidrar til å opprettholde den arealdisponeringen og bebyggelsesstrukturen som er fastsatt gjennom den demokratiske planprosessen.

Når det gjelder oppføring av hagestue og den delen av forstøtningsmuren som vender mot lekeplassen avsatt i plan som felles lekeplass FLB2, er det viktig å se på forhold byggegrense er satt til å ivareta:

Formålet med byggegrensen mot offentlig/felles lekeplass er blant annet å:

1. sikre tilstrekkelig avstand mellom privat bebyggelse og felles lekeareal
2. bevare lekeplassens størrelse, kvalitet og brukbarhet
3. sikre gode lys-, luft- og romforhold
4. motvirke privatisering av fellesarealer
5. opprettholde en tydelig avgrensning mellom private og felles interesser,
6. sikre en langsiktig og forutsigbar arealutvikling i tråd med reguleringsplanen.

Listen er ikke uttømmende, men den illustrerer forskjellige forhold byggegrense mot lekeplassen er tiltenkt å ivareta.

En felles lekeplass skal oppleves som et åpent, inkluderende og tryggebringende fellesareal for hele nabolaget. En plassering kun 10 cm fra grensen vil i praksis flytte en stor, privat bygningskropp (glass og treverk) helt inntil barnas lekeareal. Dette kan redusere sol- og lysforholdene på lekeplassen i ettermiddagstimen. Tilstrekkelig dagslys og solfylte flater er avgjørende for barnas trivsel, og det hindrer at lekearealet oppleves som kaldt, mørkt og fuktig.

Videre kan byggverk plassert tett på grensen føre til at det offentlige eller felles arealet oppleves som en del av den private hagen. Dette kan gjøre at andre barn i nabolaget føler de "trenger seg på" og unngår å bruke lekeplassen.

Videre forebygger buffersonen "vegg-effekt": Hvis private bygninger (som hus, garasjer eller hagestuer) oppføres helt i grensen, vil lekeplassen bli visuelt "innbygd". Det skaper en klaustrofobisk romfølelse for barna. Videre for at en lekeplass skal være trygg, må voksne ha mulighet til å følge med på barna, samtidig som uoversiktlige "smug" må unngås. Byggegrensen sikrer at foreldre fra gaten eller andre boliger har fri sikt inn på lekeområdet for å se at barna er trygge. Videre kan tette byggverk helt inntil lekeplassgrensen skape mørke, uoversiktlige kroker og smug mellom bygget og gjerdet/vegetasjonen. Slike områder kan oppleves som utrygge for de minste barna, og kan tiltrekke seg uønsket aktivitet på nattetid.

I tillegg krever både lekeplassen og den private eiendommen fysisk plass til vedlikehold og håndtering av naturelementer. F.eks. må takvannet (regn og smeltesnø) ledes bort. Ligger bygget for tett på grensen, vil takvannet renne rett inn på lekeplassen, noe som kan skape erosjon, søle eller farlig isdannelse om vinteren.

Oppsummering: kommunen vurderer at tiltaket vil redusere avstanden mellom privat bebyggelse og lekeplassen på en måte som svekker byggegrensens funksjon som buffersoner. Selv om tiltakets fysiske arealbeslag er begrenset, vil plasseringen føre til at bebyggelsen trekkes nærmere et areal som gjennom reguleringsplanen er avsatt til felles bruk. Byggegrensen skal ikke bare beskytte arealet mot direkte nedbygging, men også ivareta kvalitetene ved arealet. Når bebyggelse trekkes nærmere lekeplassen, kan området få en mer privat karakter. Dette kan påvirke hvordan lekeplassen oppleves og brukes av andre beboere.

Kommunen legger videre vekt på at lekeplasser representerer viktige allmenne interesser. Barn og unges oppvekstvilkår er særskilt vektlagt i plan- og bygningsloven, og arealer som er avsatt til lek skal som utgangspunkt sikres mot tiltak som reduserer kvalitet eller bruksmuligheter.

En dispensasjon i dette tilfellet vil derfor etter kommunens vurdering medføre at hensynet bak byggegrense mot offentlig lekeplass bli «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Når det gjelder oppføring av forstøtningsmur i nabogrense er det viktig å undersøke om hensyn byggegrense i plan skal ivareta vil bli tilsidesatt om dispensasjonen gis.

Byggegrensen mot naboeiendom er fastsatt gjennom gjeldende reguleringsplan etter en planfaglig vurdering av ønsket arealutnyttelse og bebyggelsesstruktur i området. Formålet med byggegrensen er blant annet å sikre tilfredsstillende avstand mellom bebyggelse, gode lys- og luftforhold, ivareta nabohensyn og bidra til forutsigbar utvikling av området. En plassering

nærmere nabogrensen enn det reguleringsplanen tillater vil kunne svekke disse hensynene og redusere respekten for de avveininger som er gjort gjennom planarbeidet.

Det fremgår av reguleringsplanens bestemmelse at det er ønskelig at: «Hele området skal gis en helhetlig utforming. Eventuelle fyllinger og skjæringer jordslås og tilsås». Det tyder på at det var tiltenkt å gi området mer naturlig grønt preg. En forstøtningsmur i betong som er 12 meter lang og 2,5 meter høy vil resultere i en betongoverflate på 30m² midt i et boligfelt. Hensynet blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Videre kan innvilgelse av dispensasjon i denne saken utvilsomt skape presedens, det er nærliggende å anta at både eiendommene 6/302, 6/304 og 6/305 ønsker i fremtiden å oppføre lignende forstøtningsmurer for å utnytte bedre egne utearealer. Dette fører til «uthuling» av bestemmelsene i reguleringsplanen og forutsigbarhet for innbyggerne i kommunen, og på sikt kan en risikere 50-meters forstøtningsmur midt i et boligfelt (bl.a. mot feles lekeplass for eiendom 6/302).



Nåværende skråning mot nabo 6/303:
6/303 (gjerde på toppen er ikke inntegnet):

Omsøkt tiltak mot nabo



Kommunen finner at hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd. Utvalget gis følgelig råd om å avslå søknad om dispensasjon fra byggegrense i gjeldende reguleringsplan og at søknaden avslås.

Gebyrer og avgifter

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura.

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.6	7581,-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7581,-
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	0,-
Totalt gebyr		15 162,-

Økonomiske konsekvenser – ikke vurdert

Konsekvenser for barn og unge – negative

Lekeplasser representerer viktige allmenne interesser. Barn og unges oppvekstsvilkår er særskilt vektlagt i plan- og bygningsloven, og arealer som er avsatt til lek skal som utgangspunkt sikres mot tiltak som reduserer kvalitet eller bruksmuligheter.

Konsekvenser for klima og miljø - negative

Se vurdering – konsekvenser for barn og unge

Konsekvenser for folkehelse – negative

Se vurdering – konsekvenser for barn og unge

Konklusjon

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon fra byggegrense i gjeldende reguleringsplan og at søknaden avslås.