



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00282-8
Saksbehandler	Maria Åsheim Klockhammer

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

29.10.2024 09:00

Saksframlegg

Dispensasjonssøknad for oppføring av garasje med bod - 103/50 Holmenveien 7. Tiltakshaver Asbjørn Skøien

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om oppføring av garasje med bod på gnr. 103 bnr. 50, Holmenveien 7 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

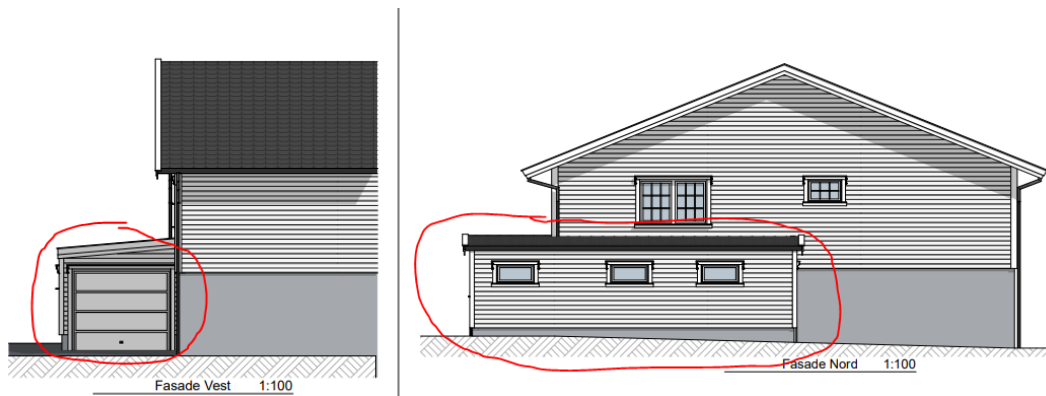
Vedlegg

Svar på avkjørsel, tinglyst rett og veirett - 103/50
Situasjonsplan 17.06.24
Tegning plan, snitt og fasade 04.07.24

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder oppføring av garasje med bod.

Bygningen skal oppføres i 1 etasje(r) og vil få et bruksareal (BRA) på 23,1m² og bebygd areal (BYA) på 26m².



Arealplanstatus:

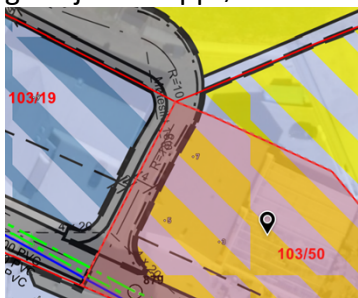
Den aktuelle eiendommen er avsatt til bolig/forretning i reguleringsplan for Vanse sentrum planid: 01806. I følge søknad er tiltaket ikke i tråd med plan.

Nabovarsling:

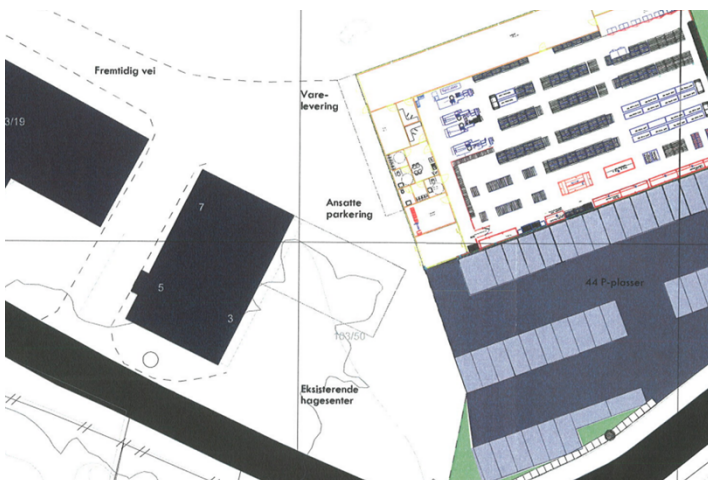
Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

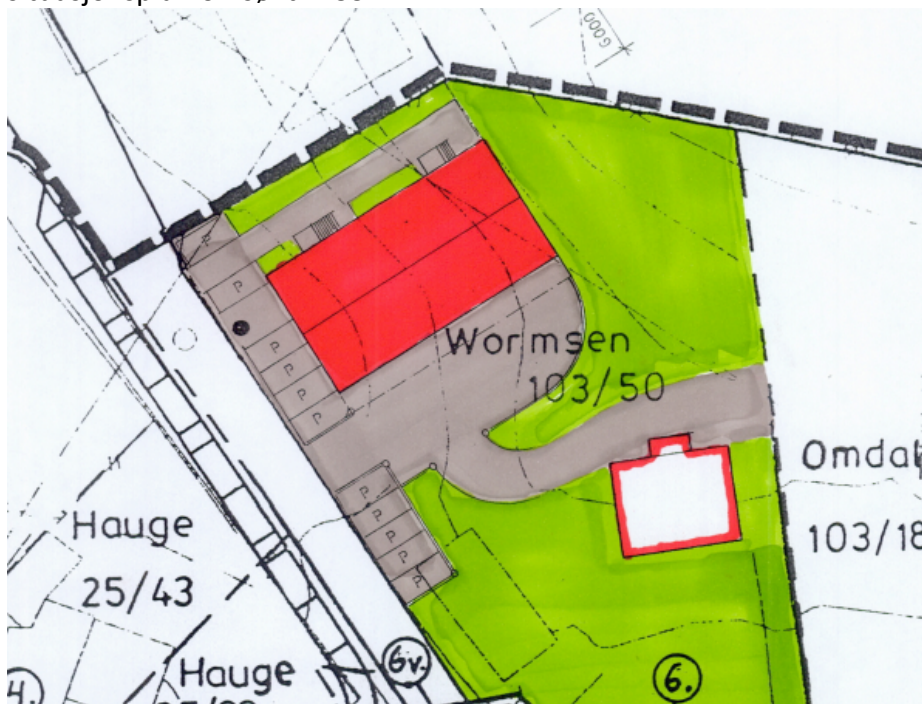
Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning. Det finnes dog ikke dokumentasjon for veirett, avkjørsel eller rett til bruk av grunnen. Ansvarlig søker skriver dette ikke finnes, og tiltakshaver opplyser at det ved kjøp av eiendommen ble informert om at det aktuelle området skulle benyttes av hans leilighet. Reguleringsplan for området viser ingen avkjørsel til arealet hvor garasje skal oppføres:



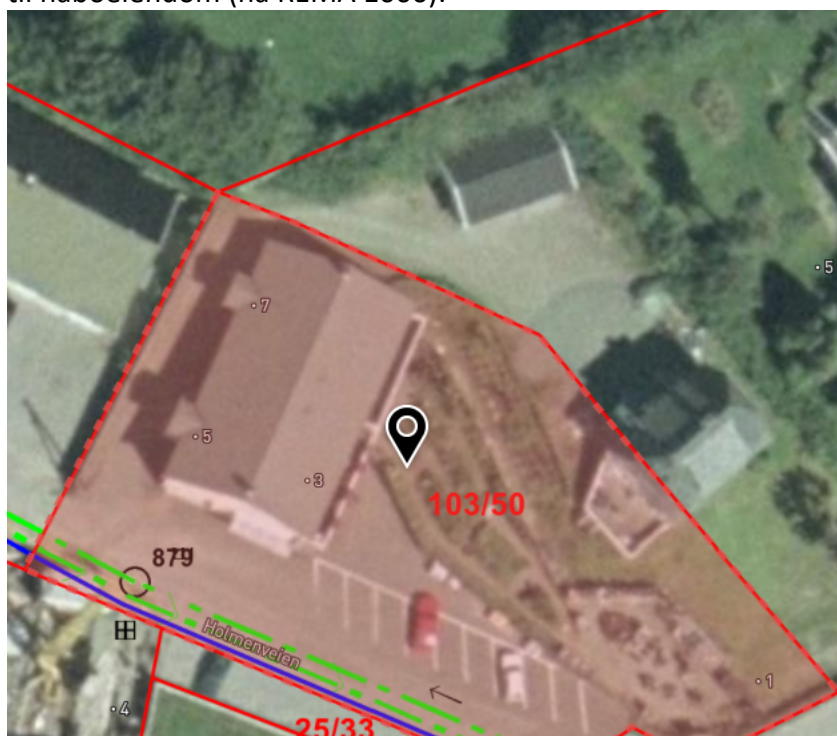
Følgende situasjonsplan er registret da REMA 100 ble oppført i forhold til parkering, og her er ikke parkering for 103/50 vist:



I tillegg i byggesøknad for oppføring av forretning og leilighet på 103/50 ble følgende situasjonsplan omsøkt i 1997:



Og følgende situasjon er visst på ortofoto fra 2002 som viser at avkjørsel bak bygget blir benyttet til naboeiendom (nå REMA 1000):



Vann- og avløp:

Tiltaket skal ikke ha innlagt vann eller avløp.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken betinger ikke samordning.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

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

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

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert jf. DOK-analyse.

Dispensasjon:

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

Beskrivelse:

Søker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 5.1 om utnyttingsgrad på 35%.

Ny beregnet utnyttelsesgrad vil være 36%.

Begrunnelse:

Hensynet bak en bestemmelse vedrørende utnyttelsesgrad er å sikre at det blir tilstrekkelig med uteoppholdsarealer på eiendommen, samt at eiendommene i området skal være forholdsvis likt utnyttet. Området det søkes om garasje brukes idag i parkering.

Det forligger samtykke fra nærmeste nabo.

Fordelene ved tiltaket er å etablere oppebevaring for ng utender under tak og låst. Med de fordelene de e gir. Det er ingen åpenbare ulemper ved tiltaket. Totalt se 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.

Vurdering:

For å gi dispensasjon må alle kriteriene i pbl. § 19-2, andre ledd, være innfridd.

Kriteriene er:

Hensynet bak bestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Hensynet i formålsbestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Verken nasjonale eller regionale interesser skal være vesentlig tilsidesatt.

Det skal foreligge klar overvekt av arealdisponeringsfordeler.

Særlig viktige momenter i vurderingen er helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Om alle kriterier er innfridd, kan kommunen velge å avslå eller gi dispensasjon (jf. første ledd).

Om hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er å styre størrelsen på bebyggelsen slik at den tilpasses det bygde og naturlige miljøet, samt det bygningsmiljøet man ønsker å skape gjennom reguleringsplanen.

Det er en beskjeden økning i utnyttelsesgrad for oppføring av garasjen med bod. Det er tidligere gitt dispensasjoner for utnyttelsesgrad i reguleringsplanen, men da for områder avsatt til boligformål. Likevel finner administrasjonen ikke at hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Om hensyn i lovens formål:

Skal sikre blant annet bærekraft, forutsigbarhet, ta hensyn til barn og tilgjengelighet med mer. Området det skal bygges i er trangt, det er varelevering til REMA 1000 på naboeiendommen og ansatte parkerer også her. Det foreligger avstandserklæring og ingen merknader fra berørt nabo.

Det finnes heller ingen dokumentasjon på at veirett, avkjørsel er i orden, og om grunnen tilhører søker (det er fire eiere av eiendommen). Samtidig skal ikke bygningsmyndighetene ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad kan likevel avvises hvis det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, jf. plan og bygningsloven § 21-6. I dette tilfellet er det ikke åpenbart, saken skal derfor behandles.

En garasje vil være fordel for eier, med å sikre materialer og bil. Likevel er dagens situasjon trang for parkering, og uoversiktlig. Avkjørsel følger heller ikke reguleringsplan. En garasje vil ikke medføre økt parkering, men vil båndlegge arealet til et permanent bygg på stedet som anses uheldig.



Kommunen finner at hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Selv om kravet ikke er innfridd, vurderer vi de øvrige kriteriene for å kunne gi dispensasjon.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller barn og unge. Likevel berører den tilgjengelighet, det vises til vurdering over. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Avveiling av fordeler og ulemper:

Ulemper: skaper mer uoversiktlig og permanent parkeringsløsning som ikke følger plan.

Fordeler:

Det vises til søkers dispensasjonssøknad der det kommer frem at tiltakshaver får en oppbevaring under tak og kan sikre eiendeler, samt at parkeringsareal ikke økes.

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

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad og at søknaden avslås.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	1.1.6	6 876,-
Totalt gebyr å betale		6 876,-

Hvis utvalget gir dispensasjon vil det også påløpe et byggesaksgebyr på 6 876,- i tillegg til dispensasjonsgebyret. Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. 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

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon:

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad og at søknaden avslås.

Kopi:

Anne Britt Skøien	Holmenveien 7	4560	Vanse
Asbjørn Skøien	Holmenveien 7	4560	Vanse
G-TAKK AS	Vollmonaveien 38	4550	Farsund
Statsforvalteren i Agder	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal

