



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00148-8
Saksbehandler	Maria Åsheim Klokkhammer

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	10.12.2024 09:00

Saksframlegg

Dispensasjonssøknad for oppføring av garasje med hybelleilighet i 2 etg og oppføring av påbygg på inngangsparti på eksisterende bolig - 1/963 Fossjordet 33. Tiltakshaver Samira Bakoz Shlimon

Kommunedirektørens innstilling:

1. Teknisk utvalg avslår søknad om oppføring av garasje med hybelleilighet på gnr. 1 bnr. 963, Fossjordet 33 med hjemmel i § 19-2 og reguleringsplan for Fossjordet planid: 03002
2. Teknisk utvalg gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Fossjordet planid: 03002, og godkjenner søknad om oppføring av overbygg over inngangsparti på eksisterende bolig på gnr. 1 bnr. 963 Fossjordet 33.

Det gis dispensasjon til overbygg på følgende vilkår:

Pkt. 1 Det gis byggetillatelse før arbeider starter.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

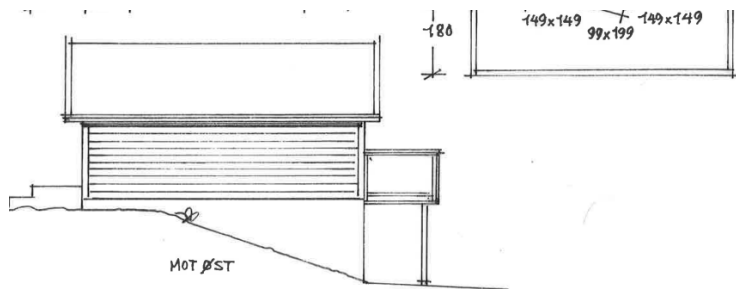
Oppdatert situasjonsplan som viser uteoppholdareal, parkering og avkjørsel - 1/963
Tegning garasje m/hybelleilighet mottatt 25.04.24
Tegning tak over inngangsparti mottatt 25.04.24
Tegninger bolig 28.06.24
Situasjonsplan 25.04.24

Saken kort fortalt

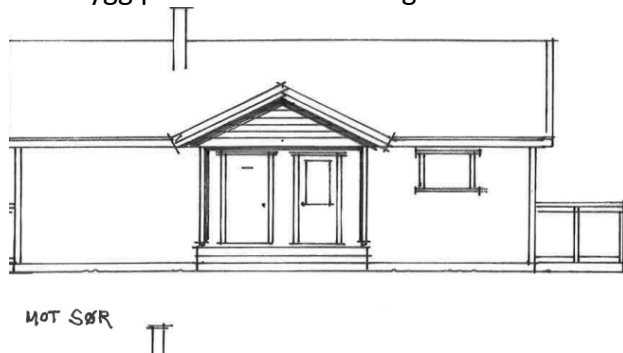
Søknaden gjelder oppføring av garasje med hybelleilighet, samt oppføring av overbygg over inngangsparti på eksisterende bolig.

Garasjen med hybelleilighet skal oppføres i 2 etasje(r) og vil inkludert med overbygget på bolig få et bruksareal (BRA) på 84 m² og bebygd areal (BYA) på 90 m².

Garasje med hybelleilighet:



Overbygg på eksisterende bolig:



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til boligformål i reguleringsplan Fossjordet planid: 03002. 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, men ny parkeringsløsning.

Vann- og avløp:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

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

Håndtering av overvann skal være sikret.

Garasjen er tenkt rett over kommunale vann- og avløpsledninger. Det har vært dialog med teknisk drift om løsning for å få til å bygge.

Følgende vedtak er gitt den 02.12.24:

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Farsund kommunes VA reglement for standard abonnementsvilkår for vann og avløp datert 07.10.2008 § 3.4 gis dispensasjon fra avstandskrav til kommunalt vann- og avløpsnett, på følgende vilkår:

- Tiltakshaver forestår omlegging av hovedledningene basert på vedlagt situasjonsplan og etter servitutlovens regler.
- Valg av teknisk løsning og omfang for omleggingen må godkjennes av kommunen før oppstart av byggearbeidet.

Tiltak under byggeprosess

- Graving nær de kommunale ledningene må foretas varsomt. Kommunen varsles før graving nær ledningene foretas.
- Dersom ledningene skades under byggeprosessen er det grunneiers ansvar å sette disse i stand igjen.

Fremtidig vedlikehold

- Kommunen får nødvendig tilgang til eiendommen ved eventuelt arbeid og vedlikehold på kommunalt ledningsnett.



Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken betinger ikke samordning.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone 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 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 og oppføring av carport til garasje med hybelleilighet med en 1 meter høyde over tillatt i plan. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen for Fossjorget i forbindelse med oppføring av garasje med innredet loftsleilighet, for å lette mulighetene for overnattingsgjester.

Slik det er i dag, er boligen delt i to, men en utleie del i kjeller. Dette byr på utfordringer i forbindelse med familiebesøk, da det er begrenset med plass.

Reguleringsplanen gir tillatelse til oppføring av carport med inntil 3 meter gesimshøyde og det søkes om å øke denne med en meter for å få tilstrekkelig høyde innvendig på garasjeloftet. Garasjen vil også ligge på en lavere kvotehøyde for å redusere at det ruver for mye i terrenget.

Man vil med dette få utnyttet plassen på en hensiktsmessig måte med parkering og overnattingsmulighet uten at dette vil være til sjenanse.

Følgende står i reguleringsplan for området Bd:

Ba, Bb, Bd og Bh	Bebyggelse areal er angitt ved at byggenes grunnflate er inntegnet på planen	Eneboliger i rekke, tomannsboliger	6,5 meter	37-42°	I hver bolig tillates innredet 1 stk. leilighet eller hybel med bruksareal (BRA) inntil 75 m ² . 2)
------------------	--	------------------------------------	-----------	--------	---

Garasje/carport skal plasseres som vist på planen.
På tomtene 7-37 tillates kun oppført carport. Carport skal ha flatt tak med maks. gesimshøyde 3 meter. Carport som er inntegnet ved bolig kan benyttes som takterrasse. Takvinkel skal være som boligene på de respektive tomtene.

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).

1) Vurdering av garasje med hybelleilighet:

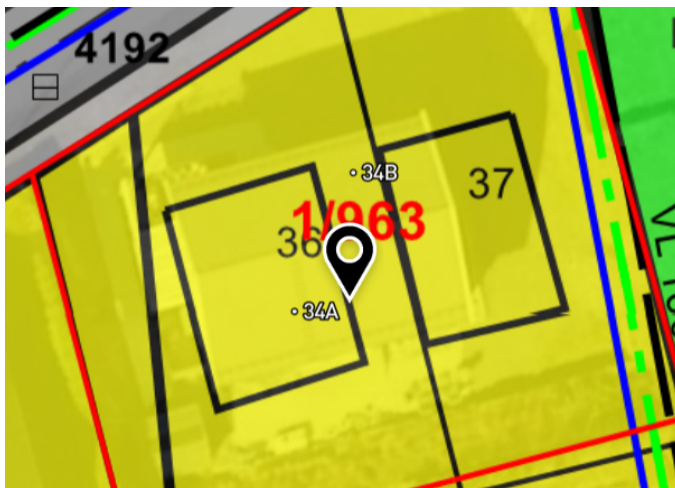
Om hensyn:

Hensyn bak reguleringsbestemmelsene er å sikre en helhetlig utbygging av området med gitte begrensninger for å sikre gode uteområder for reguleringsområde, sikre lik bebyggelse og like forutsetninger for alle eiendommene. Plassering vist i plankart er vurdert etter en nøyte reguleringsplan for området.

Aktuelle eiendom er slått sammen til en og består nå av en større tomt med to leiligheter. Garasjen med hybel er tenkt i området inntil lekeareal i planen og over vannledninger, viser til tidligere vurderer i forhold til vannledning. Disse vil være mulig å flytte på eiers regning.

Ut ifra tomtens størrelse, anses det ikke som en godt alternativ å bygge en slik garasje med høyere høyde tillatt enn plan. Det er kun åpnet for carport ifølge reguleringsbestemmelsene.

Administrasjonen vurderer det uheldig å fravike fra plan, særlig med tanke på å skape gode uteoppholdsområde for alle enhetene, og at dette kan skape presedens i eventuelle tilsvarende saker i feltet.



Kommunen finner at hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om hensyn i lovens formål: Skal blant annet sikre bærekraft, forutsigbarhet, hensyn til barn og tilgjengelighet. Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan som utgjør at tomten får mindre grøntareal og ubebygget areal som teknisk forvaltning vurderer som uheldig. Det er forståelig at det er behov for mer sengeplass, men dette kan eventuelt utgjøres med et tilbygg eller påbygg til eksisterende bolig, ikke som oppføring av en ny selvstendig bruksenhet. Det vurderes ikke som en god løsning å tillatte en ny bruksenhet.

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

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller barn og unge og det er fra regionale og nasjonale interesse ønske om tettere utbygging av sentrumsområder. I aktuelle tilfelle anses dette som en dårlig løsning på bakgrunn av reguleringsplanen for området og tomtens utforming.

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

Avveiling av fordeler og ulemper:

Ulemper: Vann og avløpsledninger på flyttes, området blir tettere utbygget med lite grønt og uteområde, og saken kan skape presedens for øvrige saker i feltet.

Fordeler: Tiltakshaver får bedre sengeplass til øvrig familie, og det vises til søkers dispensasjonssøknad.

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

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av garasje med hybelleilighet og at søknaden avslås.

2) Vurdering av overbygg over eksisterende inngangsparti

Om hensyn:

Hensyn bak reguleringsplanen er å sikre en helhetlig utbygging av feltet. Tiltaket er utformet i tilsvarende byggestil som boligen, og tiltaket er av liten størrelse som ikke vil øke høyden på bygget.

Kommunen finner ikke at hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Om hensyn i lovens formål: Skal blant annet bærekraft, forutsigbarhet, hensyn til barn, tilgjengelighet. Overbygget er lite og vil medføre bedre tilgjengelighet for eksisterende bolig.

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 ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller barn og unge og 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: Anses som få, tiltaket er i strid med plan, men det er gitt tilsvarende dispensasjoner av større grad i feltet tidligere.

Fordeler: Overbygget vil medføre bedre tilgjengelighet og utnyttelse av eksisterende bolig som består av to leiligheter. Tiltaket er av beskjed størrelse, og det vises for øvrig til søkers dispensasjonssøknad.

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

Utvalget gis følgende råd om å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelser og at søknaden om overbygg innvilges.

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,-

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

Det vil være kostbart å flytte vannledningene, en ekstra bruksenhet vil for øvrig gi inntekt til kommunen i form av eiendomsskatt, ekstra abonnement på VA osv.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Overbygg vil ikke gi noen konsekvenser, mens oppføring av garasje med hybelleilighet vil medføre dårlige løsninger for uteoppholdsareal for alle enhetene.

Konklusjon:

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av garasje med hybelleilighet og at søknaden avslås.

Utvalget gis følgende råd om å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelser og at søknaden om overbygg på eksisterende bolig innvilges.

Kopi:

Lister Takst John Terje Knutsen	Bekkeveien 1	4550	Farsund
Samira B. Shlimon	Fossjordet 34A	4550	Farsund
Statsforvalteren i Agder	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Farsund kommune v/teknisk drift Frode Martinsen			