



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00343-5
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Dispensasjon- og ett-trinn-søknad: Tilbygg av internt forbundet hybel og større garasje til enebolig - 103/145, Enkesete 5 - Stefanski

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg gir med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 **dispensasjon** fra krav om en etasje i reguleringsplan (ID01100) for å bygge tilbygg med to etasjer; Og godkjenner (§ 20-2) søknaden om **tillatelse til tiltak for tilbygg til enebolig**: garasje i 1. etg og hybel, som **internt forbundet boenhet**, i 2. etg på 103/145.

Vilkår:

1. Det er ikke tatt stilling til eksisterende avkjørsel; Det forutsettes at eksisterende avkjørsel holdes slik at avrenning og grus ut i kommunal veg unngås, samt at avkjørselsforholdene er tilfredsstillende.
2. Gjennomføringsplan skal oppdateres med obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom.
3. Adkomstgang (med b branncellebegrensning) skal ha dør til rom med hovedfunksjon i hver boenhet.
4. Det er ikke søkt eller godkjent oppdeling av boenhet. Tiltaket er fortsatt en enebolig. Tilbygget har intern forbindelse fra hoveddel via entre til hoveddel.
5. Støy og tidspunkt for arbeid skal i nødvendig grad hensynta hekkesesong

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Gjennomføringsplan

Supplering av søknad - oppdatert tegning/planløsning samt ansvarsrett arkitektur - 103/145, Enkesete 5

Tegning ny plan 19.09.24

Foreløpig svar - ber om opplysninger før komplett mottakskontroll gjennomføres - tilbygg 103_145

Søknad om oppføring av tilbygg til bolig i 2 etasjer - boligdel i 1 etg. og garasje i underetg. - 103/145, Enkesete 5

Situasjonsplan 19.09.24

DOK1-Tiltaksanalyse-2.12.2024,09_40_32

DOK2-Ortofotorapport-Område-2.12.2024,09_44_00

Saken kort fortalt

Saken gjelder tilbygg til enebolig. Tilbygget inneholder en større garasje og en internt forbundet boenhet. Søker opplyser at garasjen betinger at entre utføres med branncellebegrensing. Valget av dører knyttes derfor direkte til et teknisk krav. Tiltaket er prinsipielt av den grunn at tilbygget da kan bes omsøkt som selvstendig forbundet boenhet, eller internt forbundet boenhet (jf. SAK10 § 2-2, litra c).

Tilbygget betinger en dispensasjon fra antall etasjer i plan. Mener utvalget høyden blir for stor, gitt tomtens plassering og hovedhusets høyde, bør endring i vedtak vurderes.

Bakgrunn

Tiltakshaver: Stawek Stefanski

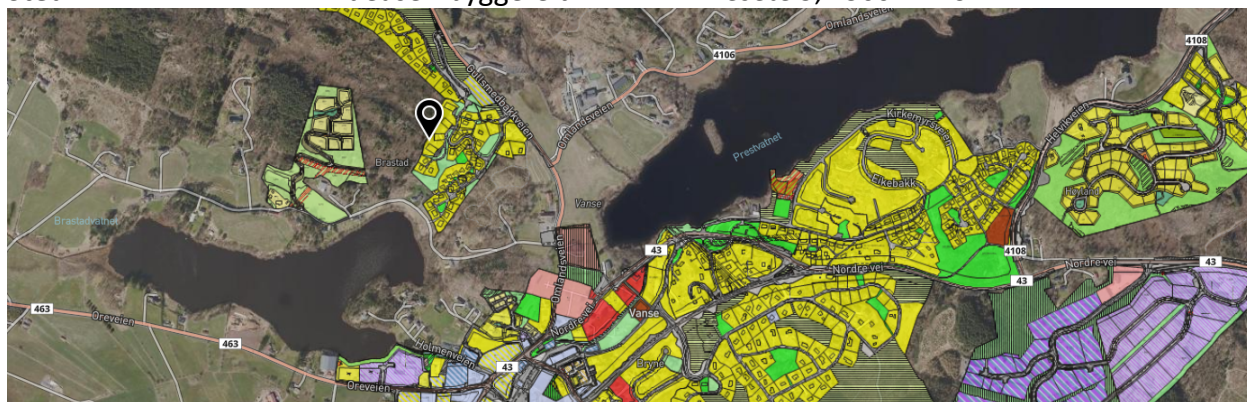
Enkesete 5, 4560 VANSE

Ansvarlig søker: G-TAKK AS

Vollmonaveien 38, 4550 FARSUND

Sted: Mindeåsen byggefelt

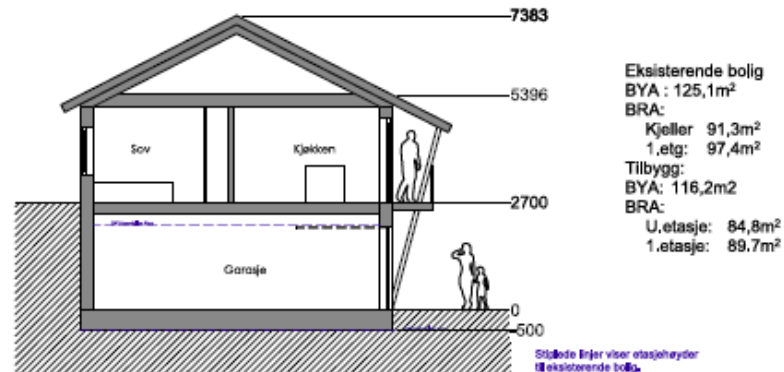
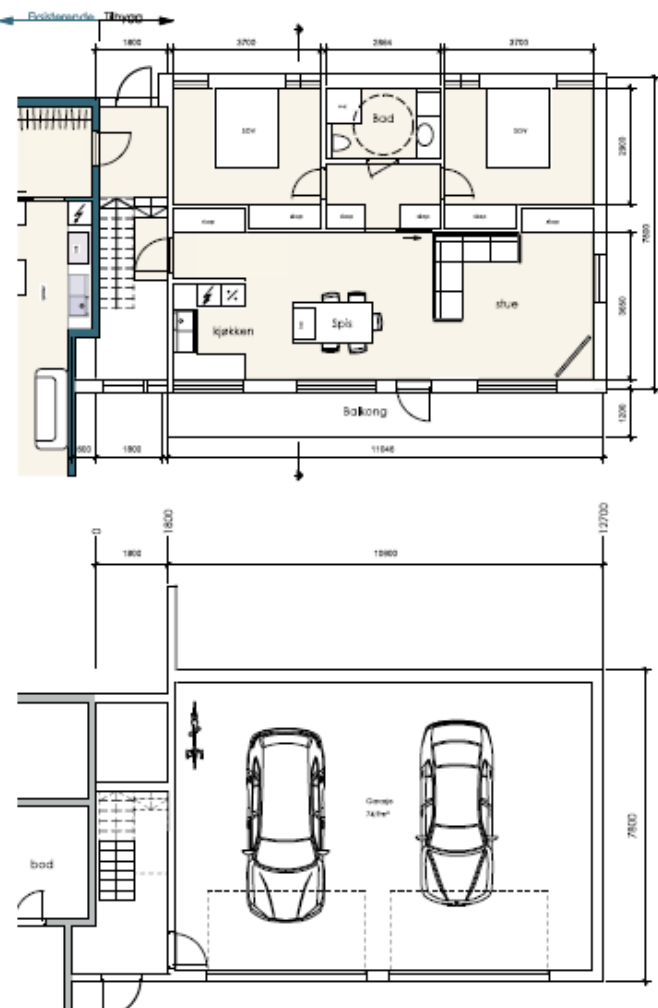
Enkesete 5, 4560 VANSE



Tiltak: Bygging av nytt tilbygg til eksisterende enebolig. hovedplanen og møne ligger noe over Tilsvarende kotehøyde eksisterende bolig

Tilbygget inneholder en større garasje og en internt forbundet boenhet. Søker opplyser at garasjen betinger at entre utføres med branncellebegrensing. Valget av dører knyttes derfor direkte til et teknisk krav. Tiltaket er prinsipielt av den grunn at tilbygget da kan bes omsøkt som selvstendig forbundet boenhet, eller internt forbundet boenhet (jf. SAK10 § 2-2, litra c).

Tilbygget utformes slik: (se vedlegg for større oppløsning, og forrige side for utsnitt for AFKs 3D kart)



Enkesete		G 256.1.01	
SkissePlan		P 1:100	
Enkesete S. 4560 Vanse 103/145 Forbund		DATO: 19/9/2024	
TILTAKEHVER:		REVISJON: NR:	
Stawek Stefanski		TILTAKEHVER:	
Enkesete S. 4560 Vanse		TILTAKEHVER:	
BANK AT N. 256.1.01		TILTAKEHVER:	

Total BYA etter gjennomføring er opplyst til 277kvm, 13.4 %. Det er ikke omsøkt tiltak nærmere nabogrense enn 4 metre.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er regulert «byggeområde», «prosj. bolig» i gjeldende reguleringsplan for «Minde Vanse» [ID01100](#). Tiltaket er omsøkt med dispensasjon fra kravet om en etasje

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. §§ 19-1 og 21-3).

Vei adkomst og parkeringsløsning:

Det forutsettes at eksisterende adkomst er lovlig/tilfredsstillende. Adm. anbefaler vilkår som kan avbøte evt. ulemper knyttet til eksisterende avkjørsel (vilkårshjemmel: pbl. § 19-1, første ledd).

Vann og avløp:

Offentlig vann og avløp. Det er bad og WC i tilbygg.

Evt. gebyrer ift. til tilknytning vurderes av tekniske tjenester.

Samordningsplikten: saken betinger ikke samordning.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet (jf. vedlagt DOK-analyse. 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. Det er en rekke treff på rødlistede arter. Det er skogsområde like inntil boligen. Det er anbefalt vilkår ut i fra et føre-vare-hensyn.

Vurdering av dispensasjon

Det er søkt dispensasjon fra krav om kun en etasje i reguleringsplan for å etablere tilbygg med to etasjer.

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).

Hensyn bak krav om en etasje: er bl.a. å legge til rette for en forutsigbar utbygging uten for store landskapsvirkninger for en utbygging av et byggefelt langs en ås-side med et gitt preg. Det skal være gode uteområder og grønne kvaliteter mv.

Hensynet i lovens formål: er å legge til rette for en bærekraftig utvikling til beste for samfunnet som helhet men også på en måte som legger til rette for en forutsigbar og rimelig utnyttelse av egen eiendom til beste for individet. Aktuelle plan er vedtatt i 1975, mens bærekraft kom til dagens betydning gjennom Brundtlandkommisjonen i 1987. Bærekraft er altså et selvstendig hensyn.

Saken her ikke **regionale eller nasjonale hensyn** som ikke blir ivaretatt gjennom plan eller lovens formål. Under følger en samlet vurdering:

Bygget kommer noe høyere en planen legger opp til, dette hensyn blir tilsidesatt. Landskapets utforming, det at silhuett unngås og at utnyttelsesgraden er lavere en regulert, tilsier at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Bebyggelse av nye boenheter innad i regulert byggefelt hvor det bl. a. er lekeplass ivaretar krav til bærekraft. Kommunen har vedtatt vegnormal. Byggefeltet har ikke sykkelsti eller fortau og vegen opp har til dels bratte kurver: (tilfeldig eksempel fra veg foto i feltet 2023)



Saken gjelder ikke nye eneboliger, det lages ikke vesentlig større belastning, det er «omtrent» 20 tomter (regulert 19) som benytter aktuelle veg, det er grønne korridorer (stier) i terrenget og plan som knytter deler av feltet til fortau ved Gullsmedbakkveien – hensynet er derfor tilsidesatt men ikke i vesentlig grad.

Administrasjonen viser til de nevnte hensyn, vurderinger over og søkers redegjørelse. Administrasjonen finner ikke at hensyn i lovens formål, bak bestemmelsen det dispenseres fra eller fra hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad – Disse kriterier er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper:

Søker skriver:

- «Det er ikke funnet ulemper ved avvikene som det søkes om dispensasjon fra»

Administrasjonen noterer følgende ulemper jf. lovens hensyn:

- Evt. oppgradering av lekeplasser eller andre rekkefølgekrav mv. som følge av tiden vil i mindre grad bli løst av en dispensasjonsbehandling
- Flere boenheter uten sykkelsti eller fortau
- Ny bolig blir mer fremtredende gitt høyder en strengt tatt nødvendig.

Fordeler:

Søker skriver bl.a.:

- «(...) legge til rette for en ny boligenhet med god bokvalitet i et etablert boligfelt
- «(...) tidsriktig utforming i tråd med dagens marked»
- «Garasjeplass til boligen (...) i tråd med dagens boligmarked»

Administrasjonen noterer følgende fordeler jf. lovens hensyn:

- Tilbygg og bruk av eksisterende bolig har miljøfordeler
- Bygging på eksisterende eiendom beslaglegger mindre natur enn bygging på ubebygget eiendom, dette har også en miljøfordel
- Det er forholdsvis kort veg til sentrum, butikk, skole, tjenestetilbud mv.
- Selv om byggefeltet ikke har fortau, har gullsmedbakkveien fortau, og det er grønne korridorer/stinett i plan og terreng.

Administrasjonen finner at bærekrafts-hensynene vinner frem i søkers favør. Utvalget kan om mulig selv knytte saklige vilkår til barn og unges sikkerhet og lekeareal mv.

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

Oppsummert - dispensasjon

Administrasjonen finner at alle kriteriene for å gi dispensasjon er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd. Det er knyttet vilkår til anbefalt vedtak. Utvalget bør selv vurdere om barn og unges hensyn bør vektas tyngre og om det derfor skal stilles vilkår eks. til utbedring av lekearealer mv.

Om utvalget mener at tiltaket gis en akseptabel høyde i sine omgivelser, og veinettet i feltet er «godt nok» bør dispensasjonen innvilges på vilkår.

Informasjon

Økonomiske konsekvenser: N/A

Konsekvenser for barn og unge: N/A

Konsekvenser for klima og miljø: positivt

Konsekvenser for folkehelse: få til ingen.

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av bygge-søknad (175BRA - gebyr redusert tilsv. post 1.1)	1.1.9	13753
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	6876
Gebyr for ufullstendig søknad	5.2	1306
Totalt gebyr		21 935, -

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 en 4 meter.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages **innen 3 uker**. Klagen må sendes skriftlig til kommunen.

Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Det kan bes om utsatt iverksetting av vedtak. Sakens dokumenter er publisert på kommunens hjemmeside.

Igangsetting før utløp av klagefrist, eller før en klage er ferdig behandlet av er på tiltakshavers **egen risiko**. En klage kan føre til at et vedtak blir omgjort eller opphevet.

Konklusjon

Utvalget gis faglig råd om å velge å gi dispensasjon og byggetillatelse på nevnte vilkår.

Utvalget kan eks. stille flere vilkår knyttet til lekeplass eller avkjørsel om utvalget mener dette er fornuftig.