



Arkivsak-dok. BYGG-24/00391-4
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	10.12.2024 09:00

Saksframlegg

Søknad om etterhåndsgodkjenning for riving og oppføring av våningshus samt oppføring av garasje/stall 6/46, Krågenes 4

Kommunedirektørens innstilling:

- A. Det gis for oppføring av våningshus på gnr 6 bnr 46 med hjemmel i PBL §19-2 dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 i forhold til byggeavstand til nabogrense. Rammetillatelse for oppføring av bolig godkjennes med hjemmel i PBL § 20-1. Det gis med hjemmel i PBLs § 31-2 fravik fra TEK17 bestemmelser om lufttetthet, energi og ventilasjon. Dispensasjon og fravik gis på følgende vilkår:
- Det skal dokumenteres at det foreligger rett til minst 3 boliger på gardsvei for 6/46 og boligeiendommer utskilt fra denne.
 - Boligen skal i forhold til teknisk utførelse oppfylle vilkår gitt for boliger i TEK på oppføringstidspunktet, dvs TEK97.
- B. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanens LNF områder for oppføring av bygning til kombinert formål stall/garasje på eiendommen gnr 6 bnr 46.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Søknad om ettergodkjenning av revet bolig og gjenoppbygging samt oppføring av ny garasje/stall - 6/46, Krågenes 4
Situasjonsplan 03.07.24
Utskrift SEFRAK_1003-0019-036
Tegninger hus fasader 22.06.02
Tegninger garasje-stall 03.07.24

Tegninger hus planer og snitt 22.06.02
Redegjørelse/tilsvar til nabomerknader
Merknad-til-nabovarsel-1-20241023-BERNT-ARILD-BELLAND
Merknad-til-nabovarsel-1-20241024-HAZEL-LIAN
Vedlegg til nabomerknader fra 6/202 Hazel-Lian

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder ettergodkjenning av riving av eldre våningshus og oppføring av nytt våningshus delvis på gammel grunnmur, samt oppføring av en ny kombinert bygning for garasje og stall på eiendommen gnr 6 bnr 46, Krågenes 4.

Boligen som søkes oppført er i to etasjer med et bebygd areal på 113 m² og et bruksareal på 198 m²

Garasje/stall bygningen er i *en* etasje med et bebygd areal på 73 m² og et oppgitt bruksareal på 111 m² BRA.



Bolig oppført 1903 med tidligere låve (bilde fra rundt 1956)



Dagens hus på 6/46 i forgrunnen – i bakgrunnen hus på 6/202 – (fra Google Street view)



Fasadetegning bolig

Bakgrunn

Arealplanstatus:

Det aktuelle området er i kommunedelplan for Farsund-Lista utlagt som landbruks- natur og friluftsområde hvor det er byggeforbud med unntak for stedbunden næring. Eiendommen er gjenstående del av et gårdsbruk der det tidligere er fradelt en rekke tomter. Eiendommen har i dag et registrert areal på 74,2 daa i matrikkelen. Det er fra kommunens landbruksenhet gjort en vurdering av om tiltaket kan vurderes som et nødvendig våninghus på gårdsbruk. Stall er også vurdert som nødvendig, men ikke garasje. Vurdering av nødvendigheter gjort ut fra veileder H-2401 «garden som ressurs».

Den del av tiltaket som gjelder oppføring av garasje/stall er følgelig ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Søknaden er nabovarslet og det er i den anledning innkommet merknader fra to naboer.

- Eier av gnr/bnr 6/7 , Bernt Arild Belland. Belland skriver datert 23.10.24 blant annet at:

«Endringen det sendes nabovarsel om; et 10 m x 6.6 x 6 m høyt garasje/stall/bygg, vil slik vi ser det kunne få store konsekvenser og forringe kvalitet og opplevelse av å bo-, og ikke minst for trafikal trygghet, på Krågenes.

- *Det har så langt vi ser det ikke gitt nabovarsel mht bygging av huset tidligere – hva har skjedd?*
- *Avstand fra vannet? Skal det være 50 eller 100 m?*
- *Sikkerhet, trafikale forhold og regulering av gårdsveien.*

Boligen, Krågenes 6, var regulert til fritidsbolig, og ble for kort tid siden omregulert til fast våninghus, til tross for at det foreligger fast avtale og regulering av gårdsveien, som også er signert av advokat. Det var allerede fullt med kjøring/ikke lov å ha flere kjøretøy på den smale veien. Hvordan er dette mulig? Veien er allerede uoversiktlig, og biltrafikken vil øke fare for uhell. Dette må gjøres klart for nye eiere.

• Utsikt til vannet; Utsikten fra de to fritidsboliger vil forringes betraktelig, spesielt for Krågenes 13, som vil ha nybygget rett foran hytta si. Det er i 2023 investert over en million for en utvidelse av stua for å dra nytte av denne utsikten. Se bilde fra forrige søknad da vi sendte merknad.

- Str på bygget kan reduseres til en bil, samt bod.

- Høyden; garasjen kan bygges med flatpakket, slik at det ikke vil ta så mye av utsikten.

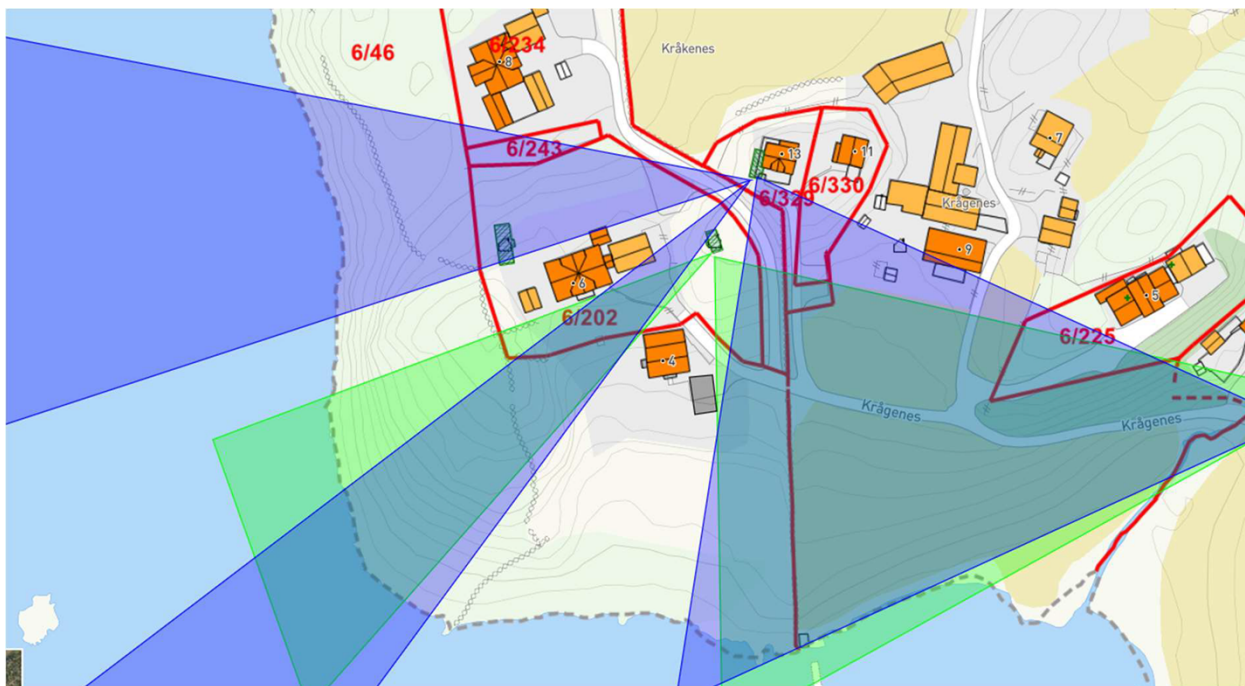
- Er det mulig at nybygget plasseres så nærme huset som mulig, og bygges noe ned i terrenget?

Viser forøvrig til forrige kommentar, fra april 2024.»

Ansvarlig søkers vurdering av merknaden:

- Det er ikke gitt nabovarsel på etter godkjenning av bolig før. Det er lagt frem at det for 20år siden ble revet og bygget opp ny bolig. Dette ble ikke søkt om da. Derfor søkes dette nå som rivning og oppføring av bolig.
- Avstand fra Krågenesvann er mer enn 50m. Fra bolig ca 72m og fra ny garasje 57m
- Vi kan ikke se at en ny garasje vil utgjøre noe forskjell i trafikkmønsteret. Det er 7 boliger som bruker denne veien, Tiltakshaver bolig ligger 3 innerst. Evt utbedring av vei og sikt må avtales privat. Tiltakshaver vil opprettholde godkjent frisikt, det innebærer nedjustering av busk/hekk i dagens innkjørsel.
- Utsikt til vannet som følge av ny garasje. Ny garasje vil har ferdig gulv på ca kote 10. med en høyde på 6,2m fritidsbolig på Krågenes 13 ligger på ca kote 16. med en høyde på ca 3,5m, grovt sett. Under viser utsnitt fra NVE 3D kart som viser høyde på ny garasje. Dette er avstand målt fra mønehøyde. Taket er saltak så det blir ikke så dominerende som vist i skisse fra Belland. Her viser også at topp møne ligger i kote ca 0,5m under terrasse på Krågenes 13.
- Sammenlignet med Belland skisse av situasjonen med et grått felt på bilde, er det vesentlige forskjell. Ny garasje vil fra dette utgangspunktet bli delvis dekket av vegetasjon.
- Nederst i dokument ligger også en situasjonsplan som viser utsiktsoner fra hhv Krågenes 13 og 6. Krågenes 13 vil også ha utsikt over ny garasje, som ikke er vist her. Det er etter vår tolkning at tap av utsikt ikke vil være stor.
- Garasjen er satt så nærme bolig som mulig.





FIGUR 1 BLÅTT VISER UTSIKT FOR KRÅGNES 13, GRØNT VISER FOR KRÅGNES 6

Merknad Hazel Lian – eier av gnr 2 bnr 202

I merknad fremgår at det ikke aksepteres at huset godkjennes med plassering nærmere nabogrense enn lovens minstekrav. I forhold til omsøkt bolig tas utgangspunkt i at denne endres fra fritidsformål til bolig. Viser til at endring av bruk innebærer økning av trafikk på en vei hvor det allerede er uoversiktlig og hvor det er trafikk av store landbruksmaskiner. Skriver det er uklart hva som er fasadeendringen. Ellers er det vist til bruk av huset de siste årene og prosess rundt omregistrering av bygningskode i matrikkel.

I forhold til den omsøkte garasje/boden vises til at veksthus som er under bygging på nabos tomt vil miste all utsikt ned mot vannet. Vedlagt merknaden er et bilde av dagens situasjon og hvordan nabo ser for seg at utsiktsbildet vil endre seg med garasje/stallbygningen.





Det vises i forhold til avløp fra stallen at det må finnes en annen løsning enn påkobling på eksisterende utslippsanlegg.

Det vises for øvrig til merknaden som er vedlagt saken i sin helhet.

Ansvarlig søkers vurdering av merknaden:

«Det er flere momenter i merknaden fra Hazel Lian som er ikke omhandler nabovarslet tiltak. Disse vil ikke kommenteres eller gis tilsvarende på her.

Som nevnt i forrige merknad, Det er ikke gitt nabovarsel på ettergodkjenning av bolig før. Det er lagt frem at det for 20 år siden ble revet og bygget opp ny bolig. Dette ble ikke søkt om da. Derfor søkes dette nå som rivning og oppføring av bolig.

Oppsummert omhandler merknaden fra Lian plassering av boligen nærmere enn 4 meter fra grense, og . Det søkes dispensasjon fra denne reglen. Grunner er oppgitt i dispensasjonssøknaden. Og her ytterligere supplert.

Boligen er nå løst med gode løsninger på uten å forstyrre landskapsplassering, å sikret at byggeriet ikke blir dominerende i terrenget. Tiden og behovene endrer seg og modernisering og vedlikehold vil være en konsekvens av å få en god og hensiktsmessig utnyttelse, hvor alle generasjoners behov blir ivaretatt. Dette medfører at omsøkte bygg plasseres med minsteavstand 2,1 m fra nabogrense, for å få plass til tilbygg uten å gå på bekostning av nevnte forhold over, men som er nødvendige for å oppnå et moderne og komfortabel løsning, slik som bad, teknrom etc. Arkitekturmessig er det denne plassering som gir minst sjenanse for omgivelsene.

Nødvendige brannkrav på omsøkte bygg vil bli ivaretatt.

Det er da tatt utgangspunkt i eksisterende grunnmur, slik at boligen fremstår som den ikke er flyttet, men gjenoppreist på samme plass.

Vi kan ikke se at en ny garasje vil utgjøre noe forskjell i trafikkmønsteret. Det er 7 boliger som bruker denne veien, Tiltakshaver bolig ligger 3 innerst. Evt utbedring av vei og sikt må avtales privat.

Tiltakshaver vil opprettholde godkjent frisikt, det innebærer nedjustering av busk/hekk i dagens innkjørsel.

Det vil ikke installeres noe avløp/utslipp i garasje.

Det er ikke forventet at plasseringen av bolig eller garasje vil medføre vesentlig eller betydelig ulempe for naboene når det gjelder innsyn, utsikt, skygge eller brannrisiko. Boligen har vært slik den er nå i over 20 år.

Fordeler vs. ulemper: Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon veier tyngre enn eventuelle ulemper, da tiltaket vil ivareta hensynet til effektiv bruk av eiendommen uten å gå på bekostning av naboenes rettigheter eller omgivelser.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Det bemerkes at eiendommen har atkomst via en privat gårdsvei. Admininstrasjonen er kjent med at det foreligger et skjønn som regulerer hvor mange enheter den enkelte eiendom kan ha på stedet. Det legges til grunn at det blir dokumentert at 6/46 har tilstrekkelig vegrett både for utparsellerte boligeiendommer og den nye boligen. Det settes vilkår om fremlegging av dokument som godtgjør at 6/46 har vegrett til en bolig i tillegg til de to boligtomtene som er utparsellert fra eiendommen.

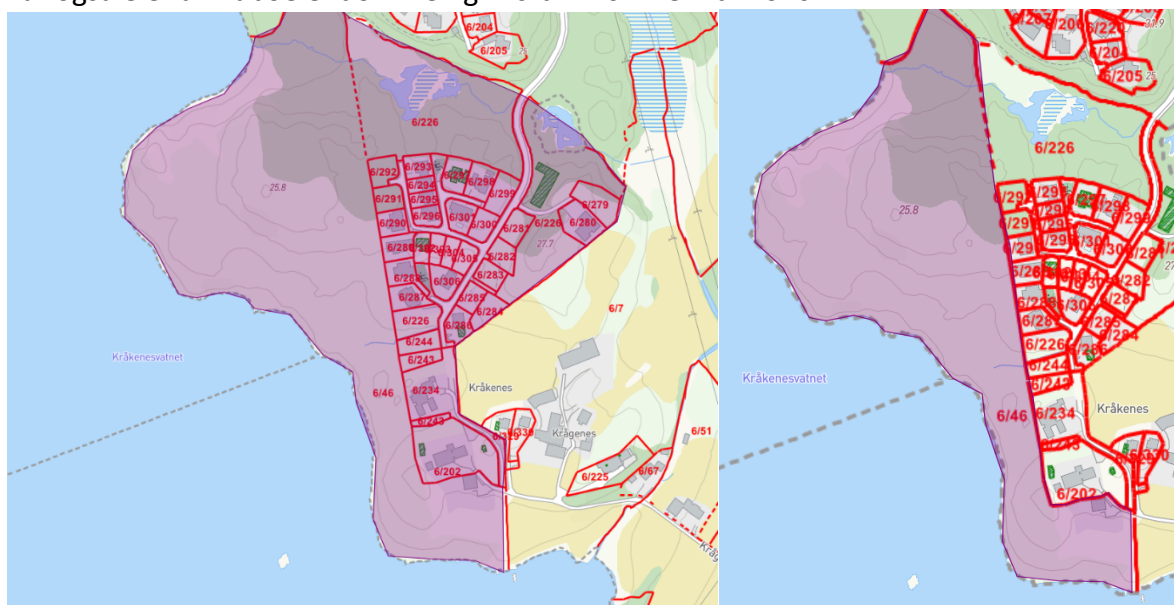
Vann- og avløp:

Det er ikke gitt utslippstillatelse til tiltaket. Boligen er ut fra det en forstår tilknyttet utslippsanlegg på naboeiendommen som tidligere var en del av gnr 6 bnr 46. Om opprinnelig bolighus hadde innlagt vann og toalett etablert før forskrift om utslippstillatelse er det ikke behov for ny utslippstillatelse for tiltaket. En stall vil ikke kreve særskilt utslipp.

Historikk tiltakseiendom:

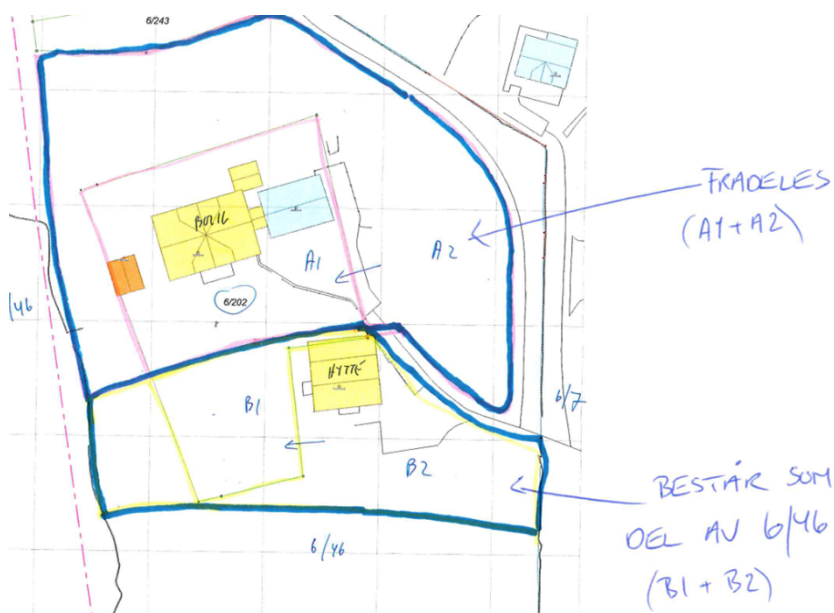
Gårdsbruket 6/46 er de siste 25 årene noenlunde halvert i størrelse etter utparsellering av to boligtomter og boligfeltet på Krågenes. Nabotomt på 6/202 ble utparsellert i 1999, boligomt på 6/234 ble utparsellert i 2004, og boligfeltet Krågenes ble utparsellert i 2007. I 2016 ble det gjort justeringer av grenser mellom 6/46 og boligtomten 6/202.

Bolighuset er opplyst å være revet og gjenoppbygd rundt år 2000. Dagens eier av gnr 6 bnr 46 var også eier av naboeiendommen gnr 6 bnr 202 frem til 2016.

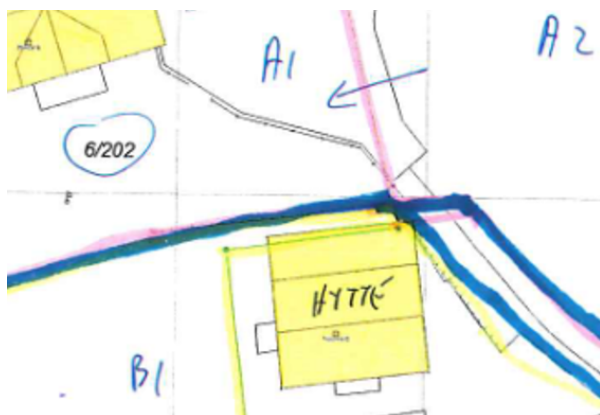


Opprinnelig størrelse gnr 6 bnr 46

dagens størrelse 4/46



Deling/makebytte 2016



Grenser før justering i gult. Grense etter justering i blått

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse.

Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder har fagområder som anses noe berørt av tiltaket, men fylkeskommunen har definert kriterier for saker de ønsker tilsendt på høring, og Statsforvalteren i Agder har opplyst at de ikke ønsker enkeltsaker til høring.

Bygning som er revet er registrert i SEFRAK registeret, som er et register for bygg som er eldre enn 100 år. Ut fra registreringen som ble utført i 1991 er det nevnt byggeår 1903 angitt i bokverket Norges bebyggelse. I rapporten fra 1991 er det notert at huset står tomt, at eier bor i USA og at forfall er langt fremskredet. SEFRAK er et register over eldre bygg, der bygg som inngår i registeret ikke nødvendigvis samsvarer med bevaringsverdige bygninger. Det er ikke i offentlige planer registrert noen hensynssone knyttet til bevaring for bygningen eller for området.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. 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.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken relatert til bygging av garasje/stall 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.

Dispensasjon:

Området er som det fremgår i kommunedelplanen utlagt som LNF område, hvor det er byggeforbud med unntak for stedbunden næring.

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet og krav til byggeavstand til nabogrense etter PBL § 29-4 for bolighuset. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Beskrivelse

Vi søker med dette om dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4, som angir at bygninger normalt skal plasseres minst 4 meter fra nabogrensen. Boligen det gjelder er plassert 2,1 meter fra nabogrensen på eiendommen gnr/bnr. 6/202.

Begrunnelse

Tiltakets karakter og nødvendighet: Boligen gjenreises mest mulig på eksisterende grunnmurer. Det er lagt til et tilbygg på baksiden slik at boligen kan romme de funksjoner som er nødvendige for å oppnå et moderne og komfortabel løsning, slik som bad, teknrom etc. Arkitekturmessig er det denne plassering som gir minst sjeansene for omgivelsene.

Det er da tatt utgangspunkt i eksisterende grunnmur, slik at boligen fremstår som den ikke er flyttet, men gjenoppreist på samme plass.

Det er ikke forventet at plasseringen vil medføre vesentlig ulempe for naboene når det gjelder innsyn, skygge eller brannrisiko.

Fordeler vs. ulemper: Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon veier tyngre enn eventuelle ulemper, da tiltaket vil ivareta hensynet til effektiv bruk av eiendommen uten å gå på bekostning av naboenes rettigheter eller omgivelser.

På denne bakgrunn anser vi vilkårene for å innvilge dispensasjon i henhold til pbl § 19-2 som oppfylt, og vi ber om at søknaden vurderes i tråd med dette.

I forhold til arealformålet (dispensasjon for garasje/er det gitt følgende begrunnelse i søknaden:

«Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt ettersom riving/oppføring av bolig samt oppføring av garasje kun utgjør 0,10% m²-BYA av eiendommen.

Eiendommen har idag ikke garasje, det vil være en stor fordel for oppbevaring av utstyr.

Avstand til vann er over 50meter. Tiltakene er ikke til hinder for allmennheten og det anses at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Veileder H-2401 «*garden som ressurs*» fra 2017 angir kriterier for vurdering av om tiltak i LNF områder er i samsvar med formålet. I veilederen er det angitt en tabell i pkt 1.2 med eksempler:

1.2 Tabell med eksempler

Det presiseres at tabellen må brukes sammen med vurderingskriteriene foran som grunnlag for skjønnsutøvelsen. Tabellen er ikke uttømmende når det gjelder aktuelle former for tiltak i LNFR.

I tabell heter det om våningshus at:

Våningshus og kårbolig	Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden. Bruk til annet formål i perioder, eller av del av bygning, kan være tillatt.
------------------------	---

Veilederen omtaler ikke garasjer i tabell gitt i pkt 1.2, eller andre steder i veilederen.

Saken er forelagt kommunens landbruksavdeling som har vurdert behovet for bygninger ut fra brukets drift. Landbruksavdelingen vurderer våningshuset som nødvendig for drift. I notatet heter det at hest betraktes som husdyr på lik linje som annet fe. Oppføring av stall som er tilpasset brukets størrelse og drift kan derfor betraktes som landbruksbygg i tråd med LNF-formålet. Størsteparten av bygget er imidlertid inntegnet som garasje (42,2 m²), og stall (17,4 m²). i dette tilfellet vurderes det at garasje/stall bygget ikke kan ansees som nødvendig for drift av landbrukseiendommen, fordi bygget primært planlegges som garasje.

Dispensasjon kan gis i medhold av PBL § 19-2

De hensyn som ligger til grunn for kommuneplanens byggeforbud er landbrukshensyn samt hensyn til natur, kulturlandskap og friluftshensyn.

I kommuneplanen er det angitt noen områder for spredt bygging i LNF områdene. Det er særskilt i områder hvor det er vurdert mulig og hensiktsmessig å kunne legge til rette for nye bolig og hyttenheter som har blitt angitt som områder for spredt bygging. Det er ellers et svært stort antall hytter, boliger og våningshus i kommuneplanens LNF områder uten angivelse av spredt bygging. Generelt er det også på gårdsbruk hensiktsmessig å kunne ha garasje for beboernes bruk.

Den omsøkte garasje/stall bygningen oppføres utenom dyrka mark, utenom byggegrenser mot vann og i nærheten av tunet på bruket.

Det er blant annet gitt følgende vurdering punkter for bygg som kan sortere som landbruksbygg i veileder H-2401:

- Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene.
- Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gardstun.

omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.

«3.4 Det må foretas en avveining av tiltakshavers ønske opp mot offentligrettslige hensyn og hensynet til naboen, samtidig som de øvrige generelle hensyn under plan- bygningslovens formål også må ivaretas. Spørsmål om endret plassering, høyde eller utforming etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd må avgjøres etter en interesseavveining der de ulemper tiltaket påfører omgivelsene skal avveies mot tiltakshavers fordeler ved å få plassert tiltaket som omsøkt. Denne avveiningen vil imidlertid først bli aktuell hvis tiltaket innebærer en kvalifisert ulempe for nabo. Videre kan avveiningen ikke innebære at tiltaket overhodet ikke lar seg realisere.

Kommunens kompetanse etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd er ikke ubegrenset. Den alternative plasseringen det kan henvises til, må tilfredsstille formålet med den omsøkte bebyggelsen. Myndighetenes avveining av hensynet til tiltakshavers interesser i forhold til foreliggende kryssende interesser må også skje under hensyn til de retningslinjer som er kommet til uttrykk i lovens forarbeider.

Fortetting er både nødvendig og ønskelig i mange kommuner. Kommunal fortetningspolitikk vil nødvendigvis medføre visse naboulempen. Så fremt det aktuelle tiltaket er i tråd med lovens krav til høyde og avstand, må nabo, etter departementets oppfatning, kunne vise til kvalifiserte ulemper for at kommunen skal fravike tiltakshavers ønske om plassering. Vi viser for øvrig til Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett del 2 (2. utgave 2011) side 414 - med videre henvisning til Fleischer, Plan- og bygningsretten, (1992) side 264:

(D)ersom ulempene kunne ha vært unngått eller redusert ved en annen plassering eller annen utforming av byggverket, må tiltakshaveren ha en saklig grunn til å påføre naboen ulempene. Jo mer tiltakshaveren har å tjene på sitt forslag, dess mer må naboen tåle av ulemper...»

Tiltaket vurderes i dette tilfellet å påføre nabo ulemper i form av tap av en viss utsikt, men tiltaket vurderes ikke å påføre naboer noe som kan vurderes som betydelige ulemper. Naboen vil opprettholde det aller meste av sin utsikt. Samtidig fremstår det ikke opplagt bedre alternativer til plassering på tiltakshavers eiendom.

Det bemerkes likevel at tiltaket er en dispensasjon, og kommunen kan fullstendig avslå søknaden med henvisning til byggeforbudet i kommuneplanens LNF områder selv om forutsetningene for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede, jf. ordlyden «kan».

Garasje tilknyttet boliger er generelt en fordel for beboeren. For kommunen er det en fordel at eiere av boliger også i kommuneplanens LNF områder får mulighet til å kunne bygge garasjer. Garasjer vil generelt kunne bedre og lette lademulighetene for bil. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kriteriet vurderes å være oppfylt.

Administrasjonen ser ingen spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis, og vil gi utvalget råd om å godkjenne søknad om garasje/stall.

Vurdering byggeavstand til nabogrense for bolig:

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, 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.

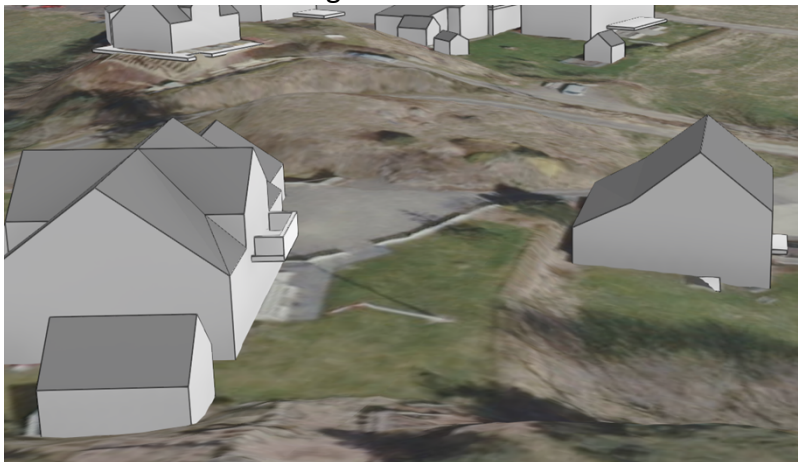
Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene lovens krav til byggeavstand til nabogrense skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

For boligbygg vil lovens hovedregel være en byggeavstand på 4,0 meter (eller minst bygningens halve høyde). I forhold til hensynene bak bestemmelsen siteres fra veileder H8-15 pkt 2.1 2.avsnitt:

«Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.»

I det aktuelle området på Krågenes er det en spredt boligstruktur. Boligen vil med plassering som omsøkt ikke komme veldig nær annen bebyggelse. Minsteavstand til bolig på naboeiendommen vil målt på kart bli rundt 21 m.

Den delen av boligen som ligger nær grensen har lav høyde, og vil i svært liten grad begrense sollysinnfall på naboeiendommen, da boligens mønehøyde allikevel vil skjerme tilsvarende for sollysinnfallet. Naboeiendommen har generelt mange og kvalitetsmessig gode uteområder, og arealet som ligger nær boligen som det søkes om byggegodkjenning for vurderes ikke å være blant eiendommens viktigste.



Lovens krav om byggeavstand til nabogrense gjelder ikke bare bygging, men også for fradeling nærmere bebyggelse enn 4 meter. Grensen til 6/206 har som opprinnelig fastsatt blitt plassert nærmere opprinnelig bolighus på 6/46 enn 4 meter. I 2016 da tiltakshaver var eier av begge

eiendommene ble det gjort en justering av grensen mellom eiendommene ved at grensen ble trukket lenger vekk fra byningens vegglinn mot nord. Med grensejusteringen vurderes det å være tatt stilling til den aktuelle bygningens plassering i forhold til nabogrense, selv om bygningen slik den var oppført i 2016 ikke var byggegodkjent.

Ny bolig er plassert på gamle murer i front mot syd, og er utvidet mot nord med ny utvidet grunnmur. I forhold til terreng og omgivelsestilpasning vurderes boligens plassering å være svært god. Tiltaket vurderes ikke å påføre nabo vesentlige ulemper.

Det vurderes derfor at tiltaket ikke medfører at hensynene bak bygningers byggeavstand til nabogrense etter PBL § 29-4 blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Kommunen velger å tilskrive tiltaket fordeler jf. forarbeidene til pbl. § 31-4, særlig fra siste lovendring. Det er da klart at det er et sentralt ønske fra lovgiver at eksisterende boligmasser vedlikeholdes, bruksendres og ombygges/tilbygges fremfor å rives. Dette er ledd i å nå målet om et bærekraftig samfunn.

Konsekvensene ved ikke å godkjenne dispensasjon vil her være at den delen som ligger nærmere dagens nabogrense enn 4 m må rives. Riving vil gripe inn i boligens bad og gang/hall.

Kommunen finner det på bakgrunn av sakens historikk knyttet til eierskap og tidligere grenseoppdeling på eiendommen urimelig å kreve tilbygget revet. Dispensasjonen innvilges på nevnte vilkår jf. bl. § 19-2 første ledd.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggeavstand til nabogrense etter § 29-4, er «klart større» enn ulempene og det gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan». Kommunen ser i dette tilfellet ingen spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1	13753,-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	6876,-
Totalt gebyr å betale		20629,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

Forutsetning for tillatelsen

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

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunnlagt. 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 råd om å godkjenne dispensasjon fra boligs avstand til nabogrense, og dispensasjon fra byggeforbud for garasje/stall slik at rammetillatelse for bygningene kan godkjennes.