



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00037-2
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

11.03.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om tomannsbolig 4/434, Øygardsveien

Kommunedirektørens innstilling:

Det gis i medhold av PBL § 19-2 dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan § 1 og § 4 om plassering av bebyggelse med sikte på etablering av en tomannsbolig m/garasjer på gnr 4 bnr 434.

Med hjemmel i PBL §20-2 gis rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig m/garasjer og etablering av avkjørsler til veg. Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

Avkjørsel skal etableres i tråd med kommunens regler for private avkjørslser. Bredde i avkjørslser **skal begrenses som vist på situasjonsplanen til søknaden.**

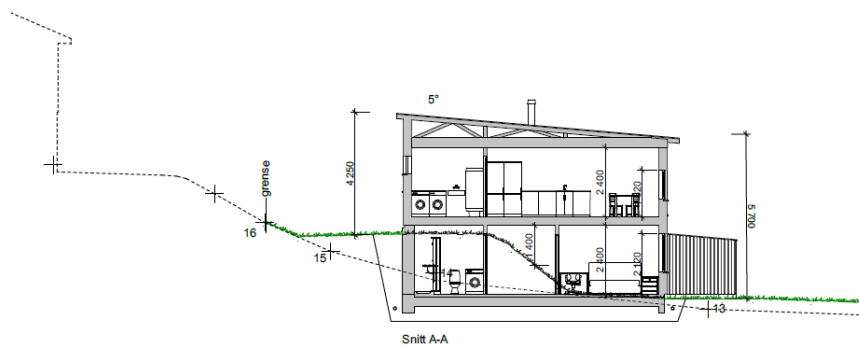
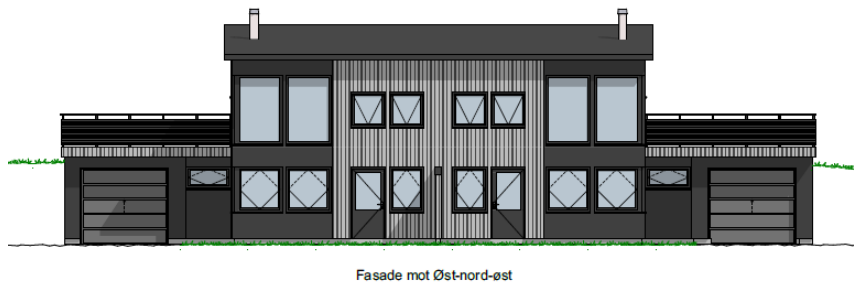
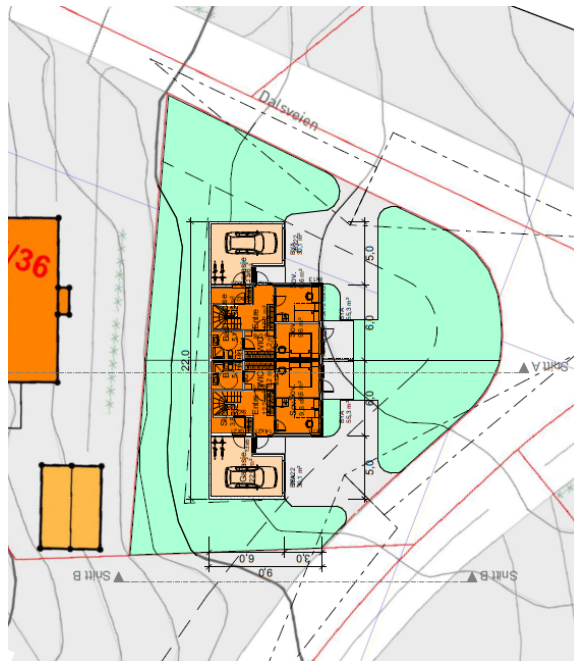
Vedlegg

Situasjonsplan - 05.12.24
Fasader 1 og 2 - 05.12.24
Fasader 3 og 4 - 05.12.24
Plan 1.etg og snitt A - 05.12.24
Plan 2.etg - 05.12.24
Snitt - 05.12.24
Utklipp - 4/36 - Fradeling av boligtomt 09.10.2008

Bakgrunn

Søknaden gjelder oppføring av en tomannsbolig med tilhørende garasjer på eiendommen gnr 4 bnr 434, beliggende i krysset mellom hhv Dalsveien og Øygardsveien i boligfeltet Mosvold-Øygarden.

Hver av de to delene av tomannsboligen vil få et bebygd areal på 55,3 m² i tillegg til garasje med bebygd areal på 30,1 m². Byggesøkt bygning vil følgelig få et totalt bebygd areal på 170,8 m².



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til tomt for eksisterende bebyggelse i reguleringsplan for Mosvoll-Øygarden fra 1967. I ettertid er Dalsveien9 utgått fra eiendommen, og den aktuelle tomten gnr 4 bnr 434 er gjennom dispensasjon fradelst som en boligtomt i 2008, TU sak 08/160.



Reguleringsplan 1967

Tiltaket er vurdert å være innenfor utnyttelsesgrader gitt i plan, men er ikke i tråd med bestemmelsene i plan i forhold til plassering av bebyggelse, jf. § 1, og «inntegnet i reguleringsplanen, jf. § 4.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registret merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir to nye utkjørsler til offentlig veg. Det settes vilkår om at avkjørslene skal følge kommunens normer for private avkjørsler og at bredden på avkjørslene skal begrenses som vist på situasjonsplan.

Parkeringsløsning på vedlagt situasjonsplan skal tilfredsstillende pbl. § 28-7.

Frisiktsoner skal spesielt ivaretas, og det er viktig at de krav som er hjemlet i vegloven blir ivaretatt.

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.

Bortledning av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse. Det er ikke innkommet uttalelser til søknaden. Saken er ikke antatt å berøre offentlige interesser.

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 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:

Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Beskrivelse

Søker om dispensasjon fra reguleringsplanens § 1 om at bebyggelse skal plasseres "som vist på planen" og § 4: "som inntegnet på reguleringsplanen". På grunn av fradeling i senere tid enn da reguleringsplanen ble lagd er det ikke linjer for planlagt bebyggelse på tomten. Det søkes altså om dispensasjon for å generelt kunne plassere bygget på tomta.

Slik reguleringsbestemmelsene er skrevet tolkes det at det ikke skal være behov for dispensasjon fra § 5 om at "Ingen tomt må bebygges med mer enn 15% av tomtens nettoareal + garasje" og § 6 om at "garasjer tillates kun oppført med maksimum 35 m²", men dersom kommunen vurderer at det er behov for dispensasjon for 2 stk garasjer, altså 35 m² garasje pr boenhet, så varsles det også her.

Begrunnelse

Hensynet bak begrensningsslinjer i plan er som oftest å sikre en helhetlig og gjennomtenkt utnyttelse av planområdet. Her er det ingen begrensningsslinjer på eiendommen, og i forbindelse med fradelingen i 2008 ble det gitt dispensasjon for dette - men det må nå søkes om dispensasjon på nytt ettersom det er gått mer enn 3 år og dispensasjonen er utgått. Utenom disse bestemmelsene om plassering "som vist på planen" overholdes alle de andre reguleringsbestemmelsene. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er å muliggjør etablering av boligbebyggelse på ei tomt som allerede er fradelt til boligformål. Ettersom dispensasjon allerede har blitt gitt tidligere og tiltaket ellers er i tråd med reguleringsbestemmelser er det ingen åpenbare ulemper ved å gi en dispensasjon.

Angående garasje så ville tiltaket vært innenfor § 5 og § 6 dersom tomten var oppdelt i to separate tomter med tomannsboligen plassert midt på grense. Hensynet bak disse bestemmelsene blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av dispensasjon:

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 reguleringsplanen er ment å skulle ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak planen fra 1967 har vært å utvikle området til boligbebyggelse. Utbygd bebyggelse i feltet er primært eneboliger, men det er ikke formulert en begrensning av ny bebyggelse bare til eneboliger i reguleringsbestemmelsene.

Den aktuelle tomten er i planen vist som en del av en større tomt på 4 daa. De hensyn som ligger til grunn for tomteavgrensningen og bygningene «som vist på planen» kan legges til grunn å ha vært daværende eiers ønske om å beholde en «romslig» tomt etter utbygging av feltet.

Den opprinnelige boligtomten på 4 daa er i ettertid krympet ved at en boligtomt er fradelt og utbygd. Gnr 4 bnr 434 og gnr 4 bnr 36 har samme eier, og gnr 4 bnr 434 har til nå hatt funksjon som hage tilknyttet denne tomten. Forholdene vurderes å ligge godt til rette for fortetting i området. Løsningene som blir etablert vurderes å kunne gi etablerte boenheter gode bokvaliteter. Det er etablert kombinert nær og områdelekeplass rundt 120 m syd for tomten.

Det vurderes derfor at tiltaket ikke medfører at hensynene bak reguleringsplanen blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

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

Fordelene ved å gi dispensasjon for omsøkt utnyttelse er at det kan etableres boliger i etablerte felt som implisitt vil begrense behovet for utbygging av nye uberørte naturområder.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanen, 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». Administrasjonen 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 rammesøknad tomannsbolig	1.1.2	20219,-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7220,-
Totalt gebyr å betale		27439,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadspålagt 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 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 vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon⁴

Utvalget gis råd om å gi dispensasjon fra reguleringsplanen slik at søknaden kan godkjennes