



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00022-2
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	12.03.2024 09:00

Saksframlegg

Søknad om oppføring av garasje 98/61, Vardeveien

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon med sikte på oppføring av garasje på eiendommen gnr 98 bnr 61, Vardeveien med hjemmel i reguleringsbestemmelsenes § 3, 4 og 5.

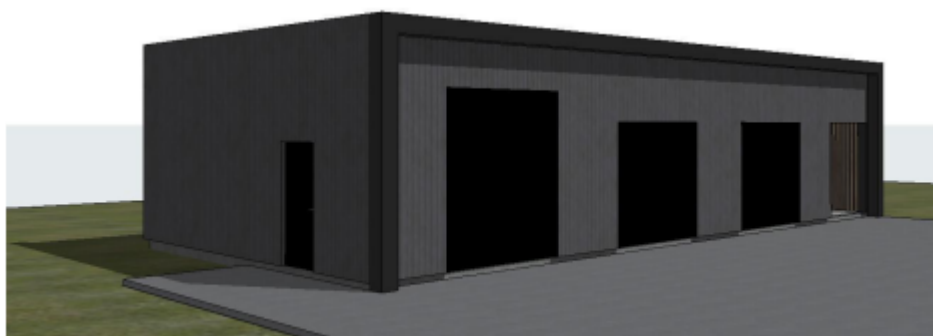
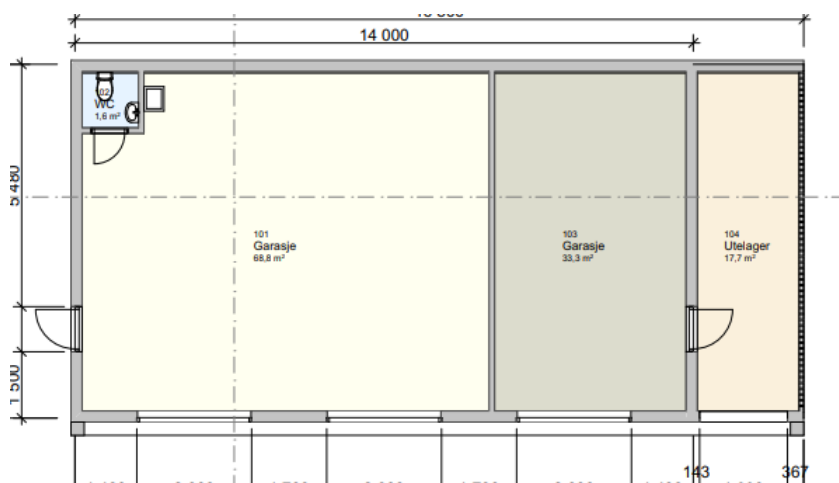
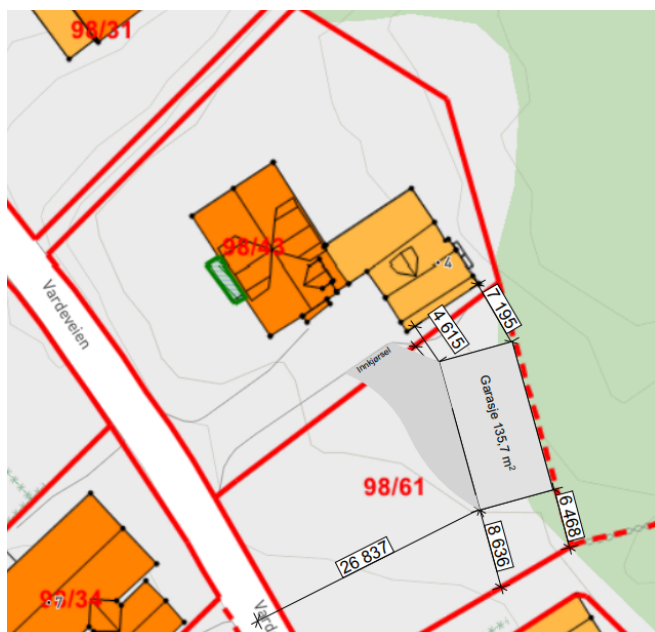
Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Situasjonsplan 04.01.25
Situasjonsplan med innkjørsel 04.01.25
Fasadetegning Nord og Vest 04.01.25
Fasadetegning Sør og Øst 04.01.25
Plantegning 04.01.25
Snitt 04.01.25
Dispensasjonssøknad

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder oppføring av en garasje på eiendommen gnr 98 bnr 61, Vardeveien. Den byggesøkte garasjen er i en etasje med en grunnflate (BYA) på 132 m². Utbyggingseiendommen er en ubebygget regulert boligtomt i boligfelt på Frøyland. Tiltakshaver er eier av både utbyggingstomta og naboeiendommen gnr 98 bnr 43, som er bebygget med bolig og garasje. Atkomst til garasjen er lagt over gnr 98 bnr 43.



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til byggeområde for bolig i reguleringsplan for Frøyland boligfelt fra 1984. Tomten er i planen vist som to rekkehustomter.



I reguleringsplanen er det i § 3 bestemmelser om utforming av bebyggelsen på tomter i feltet, hvor det heter at

§ 3.
Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Hvor terrenget tillater det kan underetasje innredes. Takvinkel skal være mellom 15° og 25°. Bestemmelsen om takvinkel gjelder også garasjer.

I søknaden blir det søkt om dispensasjon for å kunne ha flatt tak.

I reguleringsbestemmelsenes § 4 heter det at:

§ 4.
Garasjer skal fortrinnsvis sammenbygges med våningshus. Ved frittliggende garasjer skal garasjene parvis samordnes og legges i tomtegrense. Ved byggeanmeldelse skal det redegjøres for garasjens

Foreliggende søknad er en søknad om garasje uten at tomten er bebygget med bolig. Det er opplyst at gjestående del av boligtomten tenkes fradelt og solgt som separat tomt.

I reguleringsbestemmelsenes § 5 heter det at:

§ 5.
Hus i samme byggeflukt eller gruppe skal samordnes hva angår orientering, takform, takvinkel, farge, materialer m.v.

Det er opplyst at materialvalg blir samme som hus på 98/43. Garasje er ikke i byggeflukt med nabobygg og det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen.

I dispensasjonssøknaden heter det at reguleringskartet viser en skissering av enebolig og garasje som også blir fraveket.

Adm vurdering:

I bestemmelsene er det ikke angitt at bebyggelsen skal plasseres som angitt i plan, og vist plassering av bebyggelse i plankartet trengs følgelig ikke vurderes som et fastsatt krav i plan.

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.

Det er ikke sendt særskilt varsel til Farsund kommune som nabo, og innsendt erklæring om byggeavstand til nabogrense mot kommunen (0 m) er ikke signert. Saken vurderes i denne omgang som en ren dispensasjonssøknad og avstandserklæring må foreligge før byggetillatelse kan gis.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

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 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.

Tiltaket er ikke i strid med offentlig ledningsnett registrert i kommunens kartbase.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt fylkeskommunens i forhold til regulert område for kulturminne i grensen med tomten. Fylkeskommunen skriver at tomten er regulert og ingen fornminner er registrert i selve teigen. Kulturminner som er registrert i Askeladden ligger innenfor gnr/bnr 98/2 (ID 42485) og er i god avstand fra tomten.

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:

Det er søkt om dispensasjon fra tre bestemmelser i reguleringsbestemmelsene for området.

Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Listabygg skal på vegne av kunde være ansvarlig søker og utførende for å bygge ny garasje iht. vedlagte tegninger. I den anledning er det noen avvik fra reguleringsbestemmelsene som må søkes dispensasjon fra. Noen av bestemmelsene anses å være utdaterte siden byggestil og løsninger har endret seg siden 1970-tallet. Gnr. 98/61 og 98/43 har samme grunneiere.

Håper på positiv innstilling og at Farsund Kommune ser flere fordeler enn ulemper for å kunne gi dispensasjon fra oppgitte reguleringsbestemmelser.

Det vises til dispensasjonssøknad som er vedlagt saken.

Vurdering:

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

Hensynet bak bestemmelsene om utforming i planen kan legges til grunn å være å gi bebyggelsen i feltet et enhetlig preg.



Byggetomt markert med rød sirkel.

Bebyggelsen i Frøylandsfeltet er gjennomgående utført med saltak eller valmtaksløsninger. To hus er godkjent med flate tak løsninger (blå sirkler).

Av husene med flate tak i feltet er huset i feltet Vardeveien 4 i en etasje og kan vurderes å ha en ganske «nedtonet» fremtoning. Det andre huset i Frøylia 10 er i tre etasjer og har ikke en nedtonet fremtoning, men ligger i enden av en blindvei og ses lite i sammenheng med nabobebyggelsen. Foreliggende sak vurderer ikke som direkte sammenlignbar med de to andre sakene hvor bebyggelsen i feltet har avvikende takform/vinkel i forhold til reguleringsbestemmelsene.

Garasjen som er omsøkt er forholdsmessig stor i forhold til det som har vært vanlig i regulerte boligfelt. Det er ikke angitt noen særskilt størrelsesbegrensning for garasjer i reguleringsbestemmelsene, men garasjen vil legge beslag på det meste av tomtens utnyttingsgrad.

Garasjen har en utforming som bryter med omkringliggende bebyggelse. Administrasjonen må vurdere at garasjen i forhold til tilpasning til nabobebyggelsen ikke har gode visuelle kvaliteter, jf. PBL § 29-2.

En dispensasjon i det foreliggende tilfellet vil derfor etter kommunens vurdering medføre at hensynet bak reguleringsbestemmelsene § 3,4 og 5 vil bli «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Søker har ikke angitt noen spesielle argumentasjon for hvorfor fordelene er klart større enn ulempene utover at reguleringsbestemmelsene vurderes å være utdaterte.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene knyttet til utforming av bebyggelsen, ikke er «klart større» enn ulempene og anbefaler at søknaden avslås, jf. pbl. § 19-2.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7220,-
Totalt gebyr å betale		7220,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadsppliktige 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 kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Utvalget gis følgende råd om å avslå foreliggende søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3, 4 og 5 og at søknaden avslås.