



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00040-6
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	01.04.2025 09:00

Saksframlegg

Dispensasjonssøknad for påbygg enebolig 33/324, Tuneveien 21 - M Brekne

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk avslår dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for påbygg av bolig, etablering av ny etasje med pulttak, i lokalt prioritert kulturlandskap.

Hjemmelen for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, første ledd. Begrunnelsen for vedtaket følger av enhetsleders vurdering i saksframlegg.

Vedlegg

Søknad om oppføring av påbygg til bolig - 33/324, Tuneveien 21
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan 1-250, revidert 14.01.25
Fasader - revidert 14.01.25
Plan 1 og 2 og snitt - revidert 14.01.25
Foto - 152018
Foto - 150916
06 Illustrasjon (1), 24.03.25
03 Snitt, 24.03.25
Supplering - illustrasjoner - påbygg til enebolig - 33/324, Tuneveien 21
05 Fasader, 24.03.25
06 Illustrasjon (5), 24.03.25
06 Illustrasjon (6), 24.03.25
06 Illustrasjon (2), 24.03.25
06 Illustrasjon (7), 24.03.25
06 Illustrasjon (8), 24.03.25

06 Illustrasjon (3), 24.03.25
06 Illustrasjon (9), 24.03.25
06 Illustrasjon (10), 24.03.25
06 Illustrasjon (4), 24.03.25
04 Fasader, 24.03.25

Saken kort fortalt

Vestbygda, del av Tjørvebukta er ikke regulert. Områdene er avsatt til eksisterende boligbebyggelse og kommunestyret har bestemt et plankrav og en hensynsone «lokalt prioritert kulturmiljø». Administrasjonen oppfatter at dette skal legge til rette for utvikling av boligområde på en enkel måte – om en utvikler i tråd med boligområdets egne kvaliteter.

Ofte bør ikke nye høyder eller avvikende takformer avklares med dispensasjoner. En slik forenklet prosess kan gi en utilsiktet utvikling som kan føre til at områdets verdi og popularitet reduseres.

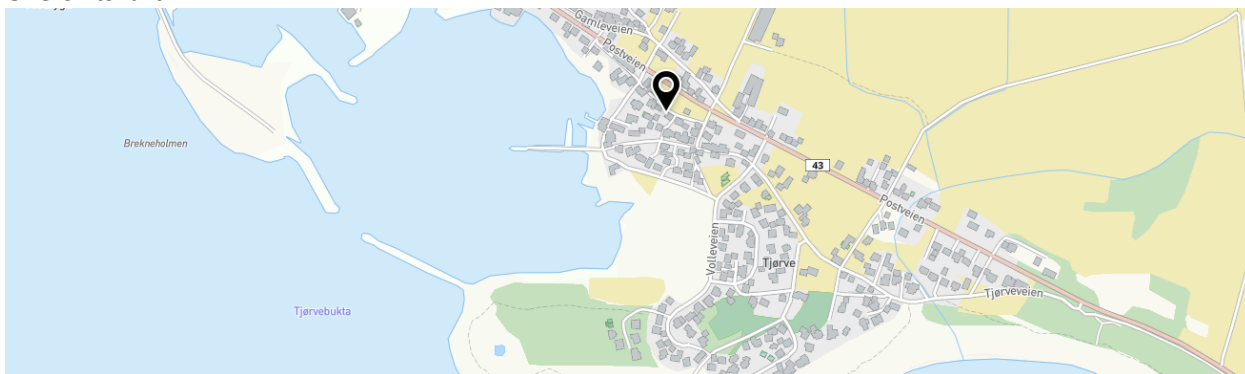
I den senere tid er det tillatt flekkvis utbygging med avvikende utforming. I dag oppfatter vi at området fortsatt har store kvaliteter som kan bidra til at stedet er populært å bosette seg i. En for stor vridning bort fra områdets eksisterende karakter kan få ikke-vurderte-konsekvenser og bør ikke fravikes gjennom enkeltvis dispensasjonsbehandling.

Administrasjonen mener at vi ikke bør legge til rette for en utilsiktet utvikling.

Administrasjonen anbefaler derfor at søknaden avslås.

Bakgrunn

Tiltakshaver: Magnus Brekne Tuneveien 21, 4563 BORHAUG
Ansvarlig søker: G-TAKK AS
Tiltak: Påbygg av etasje 73+10 kvm. BRA. Eksisterende saltak heves og endres til pulttak. Tegninger vedlagt. Utsnitt, andre under.
Sted: gnr. 33, bnr. 324, Tuneveien 21, 4563 BORHAUG. første utsnitt under
Oversiktskart



Illustrasjon:



Under dagens situasjon, bilde fra vei:



Arealplanstatus:

Området er uregulert. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse [Kommunedelplanen ID 90600](#). Påbygg er omfattet av plankravet og ikke omfattet av unntak fra plankravet jf. § 1. Videre er Tjørveneset og Vestbygda omfattet av «lokalt prioritert kulturmiljø». Tiltaket betinger dispensasjon fra plankravet.

Naboforhold og andres kommentarer:

Med unntak av gjenboer 33/144 er det dokumentasjon for nabovarsling jf. pbl. § 19-1 og 21-3. Søker har videre redegjort for kontakt med boet til 33/144, byggesak finner redegjørelsen som tilfredsstillende. Saken skal derfor behandles. Ingen nabomerknader.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Ingen endringer. Det etableres ikke ny boenhet.

Vann- og avløp:

Ingen endringer. Det går off. vann og avløp ved eiendom. Det etableres ikke ny boenhet.

Andre myndigheter:

Samordningsplikten og høringsplikten jf. pbl. §§ 21-5 og 19-1 er vurdert. Vi har vurdert tiltaket ut fra lokalt prioritert kulturmiljø og til at bygningen nær tiltaket alt har mistet noe av sin verdi. Vi finner det derfor riktig å avgjøre saken uten høring. Kommunen har tilstrekkelig opplysninger til å vurdere saken jf. fvl. § 17.

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.

Kommunen skrev i brev til ansvarlig søker den 13.03.25 at: «Området er registrert med 'stor mulighet for marin leire' i vår dokumentanalyse. Område er ikke registrert i aktsomhetsområde i NVE sin kartdatabase. Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.»

Det skal foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet i tiltaket. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med pbl. § 28-1, første ledd og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot sakens dokumentanalyse. Saken gjelder et påbygg på bebyggd eiendom, disse prinsipper kommer ikke til anvendelse utover hva tiltaket kan hensynta i gjennomføringen.

Krav til tiltaket:

Kapittel 29 i pbl. stiller krav til tiltaket. I § 29-2 stilles krav til «visuelle kvaliteter». Et tiltak i et lokalt viktig kulturmiljø må derfor ha kvaliteter som, etter kommunens syn, er visuelt gode også i forhold til sitt bebygde miljø. Normalt betyr dette at høyder og takform bør samordnes, eller at avvikende takformer må underordne seg. Terskelen er til stede for at utvalget kan vurdere om bygget, med sin økte høyde og avvikende takform, vil få tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i forhold til sitt bebygde «lokalt prioriterte kulturmiljø».

Kulturminner:

Tiltaket er et påbygg. Nabohus er SEFRAK registrert, byggetidskode før 1850.

Generelt. 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.

Vurdering av dispensasjon

Det følger av pbl. § 19-2, andre og tredje ledd at:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Hensynene i lovens formål, nasjonale interesser og bak plankravet vurderes under ett:

Å fravike området formspråk ved forenklet behandling tilsidesetter medvirkningsprosesser. På denne måten kan en dispensasjon få et utilsiktet resultat uten medvirkning fra interesseorganisasjoner.

I denne saken må hensynet til bygningsmiljøet gis stor vekt. Dette samsvarer med lovens hensyn og med kommuneplanens temakartlag med lokalt prioritert kulturmiljø.

Oppsummert ser vi at hensyn blir tilsidesatt. Det er hensynet til medvirkning og utilsiktet utvikling av et bygningsmiljø som er utslagsgivende.

Administrasjonen sammenligner saken med omkringliggende bygg med flatt tak. Disse passer i mindre grad inne i miljøet, det anses av disse grunner at hensynene i denne sak som sum blir tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. Vilåret for å gi dispensasjon er innfridd.

Administrasjonen vurderer så fordeler og ulemper:

Det er en fordel at tiltakshaver vil få bedre utsikt og en større boenhet i tråd med egne ønsker. Vi viser ellers til søkers opplisting.

Ulempene i saken er risikoen for en utilsiktet utvikling. Vi mener at området muligens kan få reduserte kvaliteter som følge av flere bygg som ikke slutter opp om miljøets iboende kvaliteter. Dette kan virke negativt for områdets bosettingshensyn og kan det føre til laver bosetting.

Det er uklart for administrasjonen om det foreligger klar overvekt av fordelere. En balanse mellom fordeler og ulemper vil ikke være tilstrekkelig. Dette vilåret er derfor ikke innfridd.

Det følger av pbl. § 19-2, første ledd at:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Enhetsleder viser til «føre-vare» hensynet og en etter vårt syn pågående uheldig utvikling av området. Det bør ikke uten plan bygges bygg som avviker så mye fra eksisterende byggefelts utforming. Både vel, interesserorganisasjoner og fagmyndigheter bør gis anledning til å medvirke inne mot en god utvikling av området som sikrer et fortsatt attraktivt bomiljø i det lokalt prioriterte kulturmiljøet.

På denne bakgrunn vurderer enhetsleder at dispensasjonen bør avslås.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.9	N/A
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7220
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	500
Totalt gebyr å betale		7 720, -

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Om kommunen gir dispensasjon og tillatelse til tiltak, skal saken avsluttes med ferdigattest.

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

Påbygg, slik omsøkt.

Forutsetning for tillatelsen

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

Kopi:

Tiltakshaver

Statsforvalteren i Agder

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal

Økonomiske konsekvenser - Utsiktet boligutvikling kan gi utsiktet konsekvenser. Et føre-vare hensyn

Konsekvenser for barn og unge - Ingen

Konsekvenser for klima og miljø - Positivt for klima. Negativt for kulturmiljø.

Konsekvenser for folkehelse - Ingen direkte konsekvenser.

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.

Konklusjon

Enhetsleder viser til «føre-var»-hensynet og en etter vårt syn pågående uheldig utvikling av området. Det bør ikke bygges bygg som avviker i større grad fra eksisterende byggefelts utforming uten en plan. Både velforeninger, interesseorganisasjoner og fagmyndigheter bør, gjennom en planprosess for hele området, gis anledning til å medvirke til en god utvikling som sikrer et fortsatt attraktivt bomiljø i et verdifullt, lokalt prioritert kulturmiljø.

På denne bakgrunn vurderer enhetsleder at dispensasjonen bør avslås.