



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00047-7
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av tomannsbolig på 103/260, BF3 - Lunderhaug terrasse AS

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg gir dispensasjon fra utnyttelsesgrad 140 kvm BYA og bygningstype «eneboliger i rekke» for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig på 163 kvm BYA jf. § 4-1 a og b i [Detaljregulering del av Lunderhaug Terrasse ID 01821](#). Søknaden om Tillatelse til tiltak for tomannsbolig og terrenginngrep godkjennes.

Vilkår:

1. Overvann fra privat avkjørsel skal ikke ledes slik at dette når offentlig vei/plass.
2. Kjørehinder i siktsone skal ikke være over 0,5 meter.
3. Nødvendige rettigheter (vei, vann og avløp) skal være sikret ved tinglyst dokument.

Hjemmelen for vedtaket er pbl. § 19-2 og 20-2, jf. 20-1 a og k.

Vedlegg

3D - illustrasjon 1 - Mottatt 11.04.2024
3D - illustrasjon 2 - Mottatt 11.04.2024
3D - illustrasjon 3 - Mottatt 11.04.2024
E-1 plan - Mottatt 11.04.2024
E-2 snitt - Mottatt 11.04.2024
D-1 situasjonskart - Mottatt 11.04.2024
E-4 sporingskurve - Mottatt 11.04.2024
E-3 fasader - Mottatt 11.04.2024
B-3 befaring Lunderhaug terrasse 11.04.2025 - 103-260

B-10 befaring Lunderhaug terrasse 11.04.2025 - 103-260

B-12 befaring Lunderhaug terrasse 11.04.2025 - 103-260

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder en betydelig overskridelse av BYA på 23 kvm, samt endring av bygningstype til vertikalt delt tomannsbolig. BYA gjelder i hovedsak åpne overbygde arealer. Endringen i bygningstype kan ses på som at fasaden kan være på linje og ikke må være forskjøvet og/eller avdelt med et kaldt bygnings rom eller som en mer sammenhengende rekkehusbebyggelse med flere enheter.

Tomannsboligen er omsøkt på feltets nest siste tomt. Dette er eneste tomt i felt BF3.

Gjenstående ubebygd tomt blir da gjenboertomten i felt BF1. Denne har andre forutsetninger og bygningstypiske felt-føringer og kan ikke som konsekvens av presedens fra dette vedtak bebygges på lignende måte. Søker har uttalt at intensjonen på denne tomt er enebolig.

Utvalget har full anledning til å mene at eiendommen blir for trang, eller avkjørselen for dårlig og avslå søknaden i «påvente» av ny bolig prosjektert i tråd med BYA.

Det sentrale for kommunen bør være å påse sikre og gode bo- og levestandard i tråd med lovens oppgave og hensyn.

Bakgrunn

Ansvarlig søker: BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS

Tiltaket: tomannsbolig og terrenginngrep

Tiltakshaver: LUNDERHAUG TERRASSE AS

Sted: gnr.103, bnr. 260, Lunderhaug terrasse

Nærmere om tiltaket:

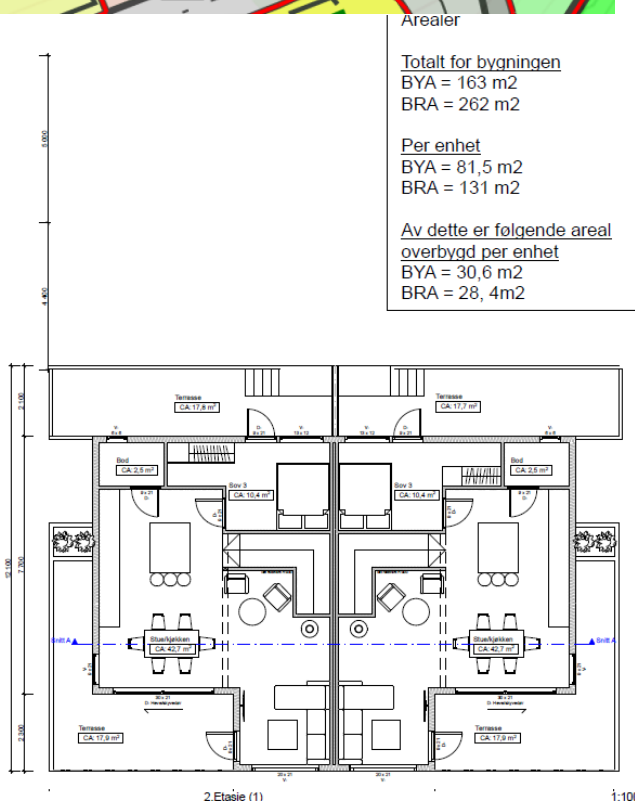
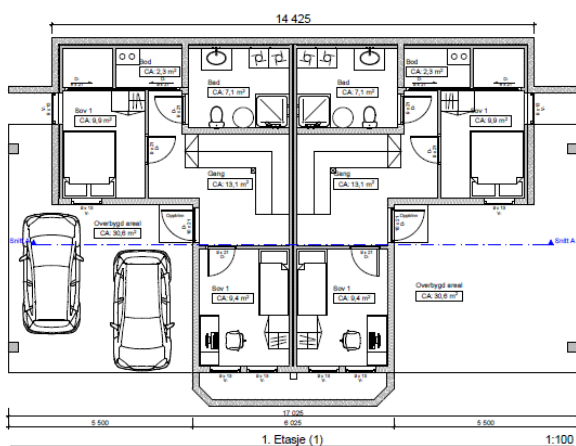
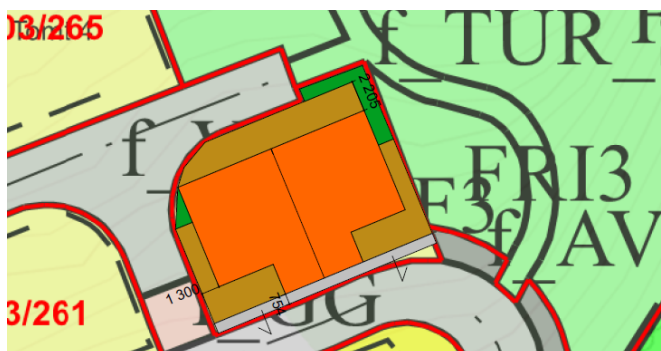
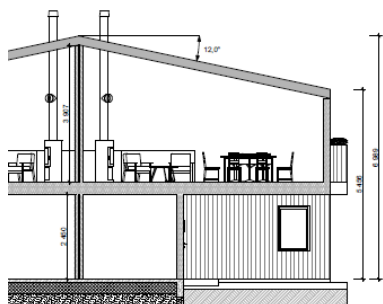
Tiltaket gjelder oppføring av vertikalt delt tomannsbolig samt terrenginngrep knyttet til dette.

Tomannsboligen er i to etasjer, hvor boenhetene er speilet om en vertikal symmetrisk akse som går i mønet. Boenhetene er like og har enkeltvis 131 kvm BRA, tre soverom, to terrasser (altan + platting) og to parkeringsplasser.

Det er ikke lagt opp til snuing på egen eiendom, men rygging in fra privat felles veg. Det er to biloppstillingsplasser per enhet. Plassene er under altan.

Altanen gir åpent overbygget areal som inngår i BYA beregning frem til utside av søylepunkt. Se plantegning og illustrasjoner under for BYA, BRA og åpent overbygget areal.





Arealer

Totalt for bygningen
BYA = 163 m²
BRA = 262 m²

Per enhet
BYA = 81,5 m²
BRA = 131 m²

Av dette er følgende areal
overbygd per enhet
BYA = 30,6 m²
BRA = 28,4 m²

Vurdering

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt delvis til LNF og delvis til hensynsone H-910-15. Etter dato for vedtak av kommuneplan og aktuelle reguleringsplan for Vanse er vedtatt detaljreguleringsplan. Det er detaljreguleringsplanen som gjelder.

I gjeldende [Detaljregulering del av Lunderhaug Terrasse ID 01821](#) er tiltaksstedet regulert til formål «boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse» Felt ID «BF3» Tomte nr. «1».

I bestemmelsene står blant annet at:

4.1 BFI – BF3

- Innenfor områdene BFI-BF3 tillates oppført frittstående eneboliger eller eneboliger i rekke.
- Hver tomt tillates utnyttet inntil 140 m² BYA i grunnflate, hvorav inntil 36 m² BYA er forbeholdt parkering. Begge parkeringsplassene tillates etablert innendørs.

Tiltaket er i tråd med arealformålet. Tiltaket er i strid med bestemmelse om bygningstype i arealformål og utnyttelsesgrad jf. reguleringsbestemmelse § 4.

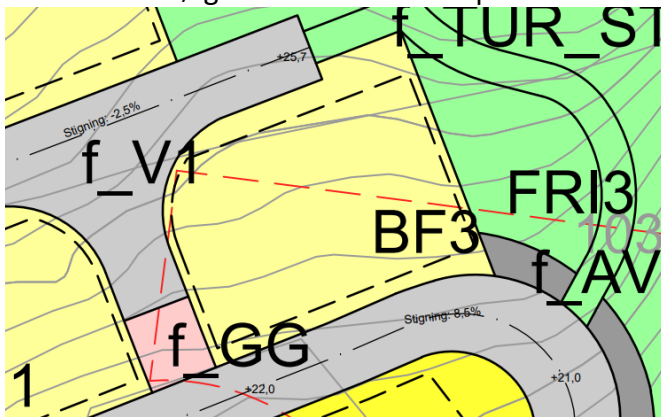
Nabovarsling og samordningsplikt:

Det er mottatt dokumentasjon for tilstrekkelig nabovarsling, og det er ikke nabomerknader. Saken betinger ikke samordning. jf. pbl §§ 21-3, 19-1 og 21-5

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ny adkomst fra privat vei. Rettigheter helt frem til offentlig veg skal være sikret, tiltakshaver er eier p.t. og det anses tilstrekkelig å innta vilkår. Det er ikke vedtatt direkte bestemmelser i plan om minimum parkering, adkomst eller snu-areal. Det er plan- og bygningsmyndigheten (her utvalget) som er adkomstmyndighet.

Planen viser følgende om adkomst i plankartet:



Planen viser inndeling av tomter. Planen begrenser ikke antall boenheter per tomt. Planen sier at det ikke kan være beslaglagt mer en 36 kvm. BYA til parkering per tomt jf. § 4-1 b.

Teknisk forvaltning mener at kommunen kan velge å godkjenne parkering med eller uten snu-mulighet. Ut fra det ulovfestede likebehandlingsprinsipp noteres at andre boliger er godkjent uten vist snumulighet på egen eiendom.

Det tas med vilkår for å sikre at uheldig bortledning av overvann eller dårlig sikt unngås.

Utvalget opplyses at avkjørselsløsningen ikke er ideell, men unntaksvis akseptabel. Utvalget kan finne å ha et strengere syn enn det administrasjonen presenterer.

Vann- og avløp:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsvann. Ledningsnettet er privat i feltet. Rettigheter skal være sikret. Håndtering av overvann skal være sikret. Det informeres om at det vil påløpe tilkoblingsgebyrer i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

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 byggt teknisk 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 nær tomta.

Det er registrert et kulturminne umiddelbart nord for reguleringsplanfeltet. Det er særbestemmelser i plan. Det sendes derfor ikke kopi av vedtaket til Agder fylkeskommunen da aktuelle eiendom ikke er omfattet av særbestemmelsen.

Det gjøres generelt 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.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon slik:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens §4-1a, Innenfor områdene BF1-BF3 tillates oppført frittstående eneboliger eller eneboliger i rekke.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens §4-1b, Hver tomt tillates utnyttet inntil 140 m2 BYA i grunnflate, hvorav inntil 36 m2 BYA er forbeholdt parkering.

Tiltakshaver søker om oppføring av en 2-mannsbolig på den siste ledige tomten på Lunderhaug Terrasse.

Eiendommen er regulert til frittliggende enebolig eller kjedet enebolig. Byggeprisene for enebolig gjør at det kan være utfordrende for noen å etablere seg på Lunderhaug og dermed kan en 2-mannsbolig avbøte for dette. 4 eneboliger er omsøkt og godkjent. 1 tomt er solgt med intensjon om å oppføre tilsvarende enebolig. Siste tomt er omsøkt nå som 2-mannsbolig.

Tillatt BYA er 140 m2, omsøkt BYA for 2-mannsbolig er 163 m2, en økning på 14 %. Byggefeltet en god miks av flermannsboliger og eneboliger. På eiendom 103/252 valgte vi i å beholde den eksisterende eneboligen fremfor å bygge ut med konsentrert bebyggelse, slik reguleringsplanen la opp til. Dermed vil denne omfordelingen ikke medføre noe mer trykk enn hva som er planlagt. Vi mener at bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi leilighetene har et utenomhusareal på 3 m2 samt dobbel parkering.

Fordelene med å tillate et slikt tiltak er lavere byggekostnader som gjør at flere personer vil ha mulighet til å kunne kjøpe boligen, og dermed øker man tilgjengelighet opp for at en større demografisk gruppe har råd til å etablere seg på Lunderhaug. Videre vil dette tiltaket også medføre økt fortetning i et etablert område hvor sentrale tjenester er på plass, noe som er helt i tråd med kommuneplanens samfunnsdel. Vi kan ikke se at det er noen ulemper knyttet til å tilrettelegge for dette tiltaket i et sentralt og etablert felt.

(...» Sitat slutt.)

Vurdering av dispensasjon

For å gi dispensasjon må alle kriteriene i pbl. § 19-2, andre ledd, være innfridd.

Kriteriene er:

Hensynet bak bestemmelsene 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).

Om hensyn bak reguleringsplanbestemmelsene:

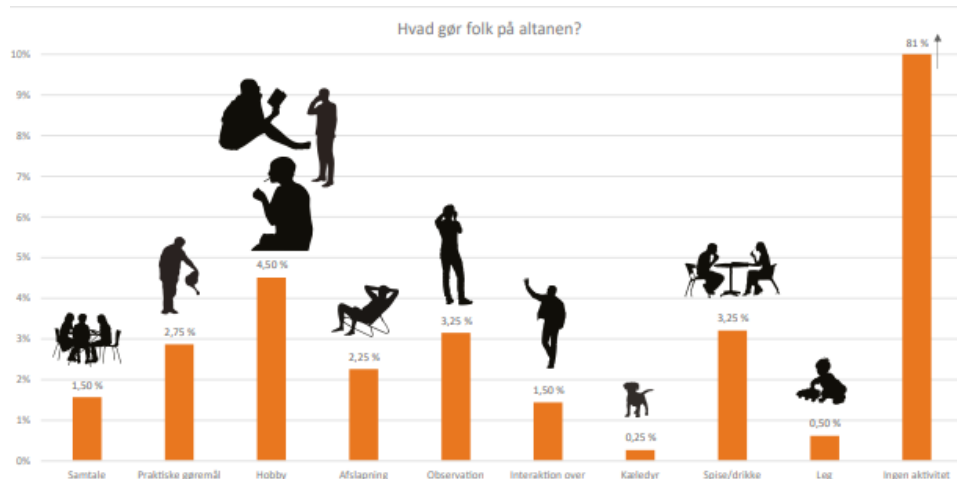
Hensyn bak høyst 140 kvm BYA vil være å styre bygningsmassen i feltet, unngå for stort bebyggd preg, sikre gode uteoppholdsarealer. Det vil også automatisk bli mer rom på en tomt til parkering og snuareal om mindre areal bebygges.

Opplevd bebyggd preg avbøtes med at det gjelder åpent overbygd areal understøttet av søyler. Avbøtingseffekten er noe redusert siden arealet som er overbygd nyttes til parkering. 18+18 kvm nyttes til altan uten fasadeliv (vegg). Til orientering er overskridelsen av BYA totalt 23 kvm.

Videre vil BYA både overbygd og ikke beslaglegge naturlig eller planlagt vegetert terreng. Dette betyr mindre uteareal av høy «grønn» kvalitet. Dette avbøtes med at overbygd areal gir rom for en altan på 18 kvm. En altan i plan med hovedetasjen tilrettelegger adkomst mellom inne og utearealer. Videre er det i bakkant av boligene tegnet en platting som ved få trappetrinn leder frem til regulert sti.

I den dels kvalitative arbeidsrapporten «Altaners sosiale liv: Altaners betydning for boligliv, ...», side 18 heter det at: «Mange beskriver altanens verdi som noget, der rækker ud over konkrete ophold på altanen. For flere er en stor gevinst ved altanen, at den fungerer som et uderum i forlængelse af deres egen bolig.»

Bruken av en altan er videre studert kvantitativt slik: 19 % brukstilfeller.



Av disse grunner finner vi at en slik altan som her omsøkes i noen grad avbøter bruken av uteareal på terreng.

Hensynet med at det kun skal bygges «frittstående eneboliger eller eneboliger i rekke», er avbøtt med at tomannsboligen er vertikalt delt og gitt sin konkrete utforming derfor skiller seg dels lite fra planbegrepet «eneboliger i rekke». Planbegrepet tilsvarer ikke direkte [grad av utnytting](#) sine begrep «rekkehus» og «kjedehus».

Videre er det sentralt at aktuelle søknad gjelder hele sitt delfelt (BF3), hvor delfeltet er skilt fra andre felt i planområde med konstruksjoner og vegareal.

Sist, planbestemmelsen har ikke har føringer for hvor mange boenheter som bygges. Planen styrer i stedet bygningstype, BYA og høyder. I aktuelle sak er den markante BYA overskridelsen grunnet en altan, som i sin tur ikke gir økt bo belastning på infrastruktur.

Vi finner derfor ikke at hensynene er vesentlig tilsidesatt. I vår vurdering er planens bestemmelser om boenheter, tomtens plassering (alene) og byggets utforminger med altan og utskutt del i vertikalskillet sentral. Dette kriteriet er innfridd.

Om hensyn i lovens formål:

Loven skal legge opp til en langsiktig og bærekraft utvikling hvor naboer, sektormyndigheter og interesserorganisasjoner bør/skal medvirke. Siden planen tillater det omsøkte antall boenheter og det ikke etableres nevneverdig mer bygningsmasse finner vi at avviket ikke berører interesserorganisasjoner eller sektormyndigheter slik at demokratihensynet, samordningshensynet mv. blir vesentlig tilsidesatt. Vi inkluderer her også hensynet til renovasjonsteknisk løsning mfl. Videre er kun den boligen som ligger lengst borte fra tomten i feltet eid av andre en søker dette ivaretar god varslingshensynet.

Gode bo og uteoppholdsarealer for barn, unge og voksne er ivaretatt ved bygningsutforming, altan og nærhet til sti fra platting i bakkant.
Bærekraft er ivaretatt.

Parkeringsløsningen er ikke den beste. Et lovfestet viktig hensyn er det til sikkerhet. Adm. kommer til at parkeringsløsningen er akseptabel gitt rammen satt i reguleringsplanen.

Vi finner derfor hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt så mye at vesentlighetsterskelen er nådd. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller tilgjengelighet. Videre berører ikke saken offentlig adkomst til fylkesveg eller andre regionale eller nasjonale interesser som ikke alt er avklart i plan. Det sentrale her er at planen åpner for antall boenheter. Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveiling av fordeler og ulemper:

Ulemper: Boenhetene får lavere uteoppholdskvalitet enn en mindre enebolig. Tomten får mindre areal til tun/parkering/manøvrering og buffersone mellom veg og bolig enn for en mindre enebolig. Avviket om en sammenligner med en større enebolig i tråd med plan er ikke spesielt stort slik at ulempen vektes lav.

Fordeler: Det etableres bebyggelse i et område for en variert befolkningsoppbygning og kjøpekraft (Søker opplyser at en boenhet i en tomannsbolig er rimeligere enn en enebolig). Etter omprosjektering av tiltaket har boenheten noen gode kvaliteter. Høyder tas opp i terreng. Det er utgang fra begge nivå. Det er altan i plan med hovedetasje av god størrelse (18 kvm). Det kan parkeres to biler enkelt og 4 biler akseptabelt (i tråd med plan).

Administrasjonen har vurdert fordeler og ulemper opp mot hverandre. Vi viser til vurdering under hensyn og oppstilling over. Administrasjonen mener av disse grunner at det er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er innfridd.

Dispensasjon kan innvilges om utvalget synes parkeringsløsningen er akseptabel

Administrasjonen finner over at alle kriteriene for å gi dispensasjon er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd. Med begrunnelse i sakens bygningsløsning og ut fra vår vurdering av parkeringsløsning finner vi under tvil å tilråde at en dispensasjon innvilges jf. § 19-2, første ledd.

Om utvalget vurderer et syn som i større grad vekter trafiksikkerhet bør søknaden avslås.

Tillatelse til tiltak

Om kommunen i utvalg gir dispensasjonen, skal søknaden om tillatelse til tiltak også innvilges. Søknaden er komplett jf. § 21-4.

Informasjon**Gebyr**

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad tomannsbolig	1.1.3	20 216, -
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7 220, -
Totalt gebyr å betale		27 436, -

Ferdigstillelse

Det skal sendes inn søknad om ferdigattest. Husk Rekkefølgekrav og vilkår.

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 uansett ikke ut over byggegrenser i plan.

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. 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.

Konsekvenser for barn og unge

Barn må ferdes langs en privat vei hvor det ikke er snuplass på egen eiendom. Barn i tomannsboligen har spesielt kort vei fra platting i bakkant, via egen trapp til opparbeidet tursti.

Konsekvenser for klima og miljø

Små til ingen, 26 kvm økt nedbygging jf. plan. Delt vegg gir energigevinst.

Konsekvenser for folkehelse

Små. Altan og nærhet til sti kan være positivt.

Konklusjon

Utvalget gis råd om at søknaden om dispensasjon under tvil bør innvilges jf. pbl § 19-2. Om dispensasjon innvilges skal (jf. pbl. § 21-4) byggesøknaden innvilges.