



Arkivsak-dok. BYGG-25/00039-8
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	17.06.2025 09:00

Saksframlegg

Tommy Alden. Søknad om riving av eks balkong, terrasse og lekehytte, oppføring av tilbygg til enebolig samt ombygging og terrengarbeider 1/234, Gabriel Lunds gate 11

Kommunedirektørens innstilling:

- A. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen med sikte på oppføring av garasjetilbygg til bolig (i en etasje) med boder og overliggende terrasser. Det skal utarbeides nye tegninger før byggetillatelse kan gis.
- B. Søknad om fasadeendringer på bestående bolig, 2.etasje i søkt tilbygg, altan i forkant av bestående bolig mot øst, samt riving av mur langs vei (utover det som er nødvendig for bygging av ny garasje/carport) avslås med hjemmel i plankravet i kommuneplanen og PBL § 29-1.

Vedlegg

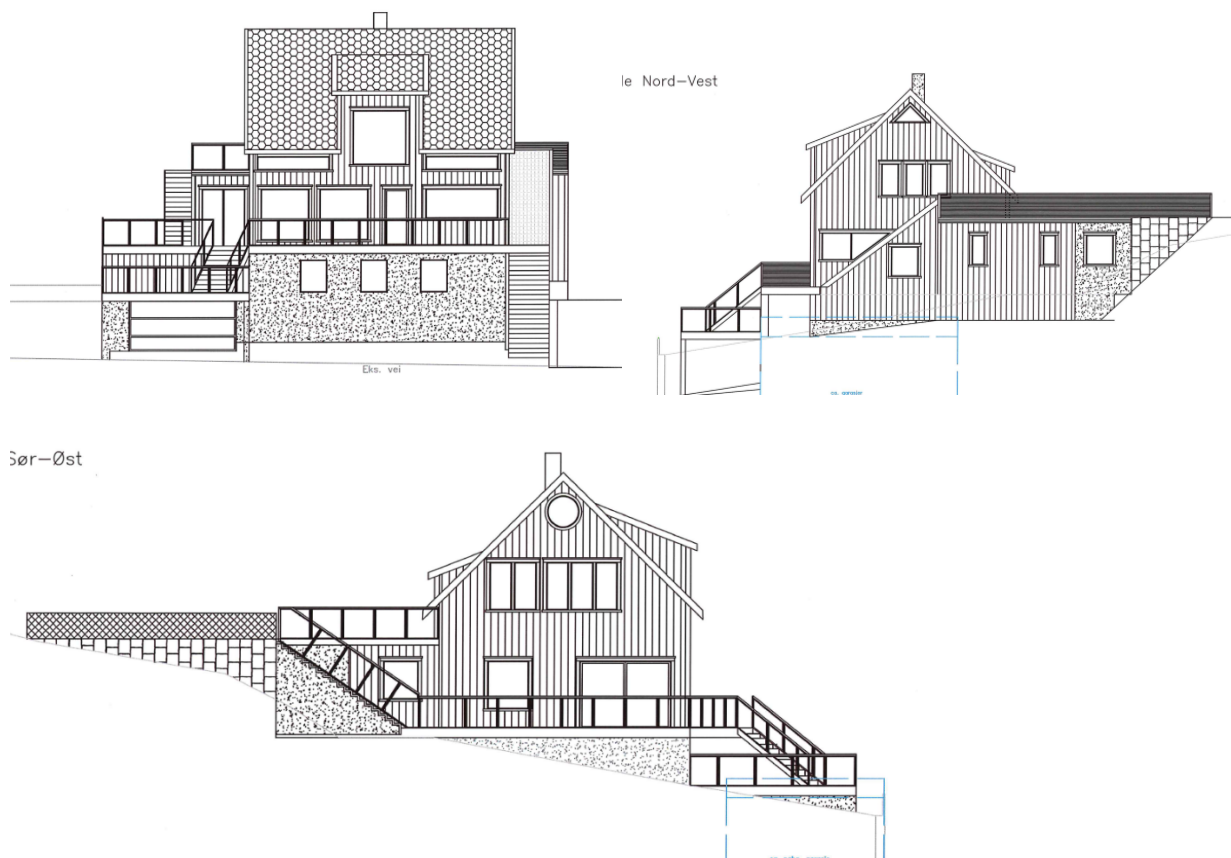
Kommentarer til nabomerknad - 1/234, Gabriel Lunds gate 11
IMG_3978
IMG_3979
IMG_3980
IMG_3981
IMG_3982
Kopi av nabomerknad - tiltak på 1/234, Gabriel Lundsgate 11
Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan 01.04.25
Tilbakemelding på nabovarsel - 1/234, Gabriel Lunds gate 11
Merknader til tiltak - 1/234, Gabriel Lunds gate 11
Vedr. nabovarsel til byggesak - 1/234, Gabriel Lunds gate 11

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder fasadeendringer på bestående bolig, riving av mur og diverse bestående byggverk med sikte på etablering av parkeringsplasser, samt ny garasje mv som tilbygg til bolig. Området er lagt ut til boligformål i kommunedelplanen med krav om reguleringsplan før utbygging. Det foreligger merknader knyttet til utforming og arkitektur.

Bakgrunn

Søknaden gjelder riving av mur, lekehytte, terrasse, samt oppføring av et tilbygg til bolig inneholdende bod, garasje og carport i kjelleretasje og to soverom og badrom i 2.etg. Bruksareal for tilbygg er ikke oppgitt i søknaden, men det er oppgitt at bebygd areal som rives utgjør 59 m², og nytt bebygd areal er 186 m². Tiltaket innebærer ut fra dette en utvidelse av bebygd areal på 127 m². Eiendommen har med utvidelsen en beregnet grad av utnyttelse på 40,5 %.



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til byggeområde for bolig i kommunedelplan for Farsund-Lista. Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan før utbygging i disse områdene. Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Søknaden er nabovarslet og det er i den anledning innkommet merknader fra eier av gnr/bnr. 1/293, Gabriel Lundsgate 9 Marianne Jensen og Peter Haaland. Merknad er knyttet til utforming av tegningsmateriale og arkitektur.

Merknadene fremgår i sin helhet i utklipp under.

Søker har kommentert merknadene i brev supplert 20.05.25. I merknaden er nabos merknad punktvis supplert:

Vedlagte tegningsgrunnlag i siste utgave (april 2025) vitner fortsatt om lite forståelse for tekniske grunnkunnskaper og arkitektoniske ferdigheter. Mål, tegningsnummer, signaturer og beskrivelser er fortsatt mangelfulle og tegningene er utydelige og det er lagt lite vekt på lesbarhet.

Etter vår vurdering tilfredsstiller tegningene kravene/retningslinjene som kommer frem av SAK10 § 5-4 bokstav m). Det er i tillegg vært tett dialog med denne naboen med gjennomgang av tegninger i forbindelse med nabovarsel, for å gi dem en bedre forståelse av hva tiltaket går ut på.

Etter vår oppfatning er omfanget av fasadeendringer store og passer ikke inn i den øvrige bebyggelsen. Gabriel lunds gate 11, 13 og 15 ble bygd omtrent samtidig (ca. slutten av 1920-tallet) og har en enhetlig utforming også i dag. De foreslåtte fasadeendringene bryter fullstendig med den gamle stilen og oppleves ikke som et løft i nabolaget, tvert imot. Tilbygget ser heller ikke ut til, fra den en kan forstå av tegningene, å ta hensyn til at dette er et gammelt boligstrøk der det har en verdi å beholde det opprinnelige uttrykket.

Nabo viser til at tiltaket etter deres mening ikke passer inn i den øvrige bebyggelsen i området. Han har også valgt 3 boliger og sammenligne da de etter han sin mening har en enhetlig utforming, og at tiltaket som nå er søkt på ikke vil gi et løft i nabolaget.

Hvis vi ser på gaten som en helhet, kommer det klart frem at mange av eiendommene har blitt modernisert og endret i forhold til det opprinnelige bygningsuttrykket. Dette gjelder også for den opprinnelige terrengopparbeidelsen fra gammelt av. Se vedlagte bilder.

Med bakgrunn i dette kan vi ikke se at tiltaket vil skille seg ut fra det som ellers er gjort i nabolaget.

Dette sett sammen med vår begrunnelse for dispensasjonssøknaden, med tanke på trafiksikkerhet og modernisering for å tilrettelegge for tidsriktige fasiliteter, gjør at tiltaket etter vår mening vil ha en positiv effekt på nabolaget som en helhet.

Vedlagt kommentar til merknad har søker også vedlagt foto av en del andre tiltak som er gjort i området i nyere tid

Kommunen har mottatt flere nabomerknader til saken, men disse er oppgitt å være avklart med endringer av tegninger underveis i prosessen og relaterer seg til tidligere versjoner av prosjektet.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Det er gitt endret avkjøringstillatelse etter vegloven ved vedtak 20.05.25.

Teknisk drift skriver at de i utgangspunktet er positive til tiltaket da dette mulig vil være med på å redusere antall parkerte biler langs kanten av Gabriel Lunds gate. Dette er fordelaktig med hensyn på sikt/trafikksikkerhet og veivedlikehold. Teknisk drift har som følge av dette gitt dispensasjon fra krav til friskt.

I forhold til bredde i avkjørsel heter det i vedtaket at:

«Mottatte situasjonsplan indikerer at ny/utvidet avkjørsel vil få en total bredde på i underkant av 16 meter. I gjeldende veinormal heter det at maks bredde på avkjørsel ved eiendomsgrense er 7 meter. Det forutsettes derfor at det etableres fysiske tiltak slik at maks bredde ikke overstiges.»

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:

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det 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 vurdert å direkte berøre saksområdet til noen offentlige instanser og er ikke oversendt til uttalelse.

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.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Begrunnelse for dispensasjonssøknad;

Store deler av eiendommene langs denne gaten er bygd om i forhold til det historiske preget gaten hadde. Det er flere eiendommer som har gravd ut og etablert parkeringsplasser langs veien og bygd høye støttemurer for bedre utnyttelse av egen eiendom. Endringer i området er gjort uten at plankravet er opprettholdt. Tiltaket som omsøkt her vil etter vår vurdering gi eiendommen og bebyggelsen et mer moderne preg, samt at det tilføyer kvaliteter som ikke er der i dag, men som kan anses som en norm i nye boliger. Med den dialogen vi har hatt med tilgrensende naboer for å komme frem til den mest minnelige løsningen for alle parter, og de tiltak som er gjort ellers i området uten reguleringsplan kan vi ikke se at tiltaket som omsøkt vil sette negative føringer til et eventuelt planarbeid ved en senere anledning. Den eksisterende infrastrukturen i området gjør det også tilrettelagt utbygging slik vi ønsker, og det vil etter vår mening bidra til å løfte trafikksikkerheten langs veien her.

Riving og bygging av tilbygg/påbygg vil etter min vurdering ikke være i strid med de hensyn som ligger til grunn for kommuneplanens bestemmelse om plankrav. Den planlagte byggingen vil ikke endre områdets karakter på en negativ måte.

Konklusjon

Jeg mener at dispensasjon fra plankravet vil være i samsvar med intensjonene bak plan- og bygningsloven, og at dette ikke vil medføre uheldige konsekvenser for det omkringliggende området.

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.

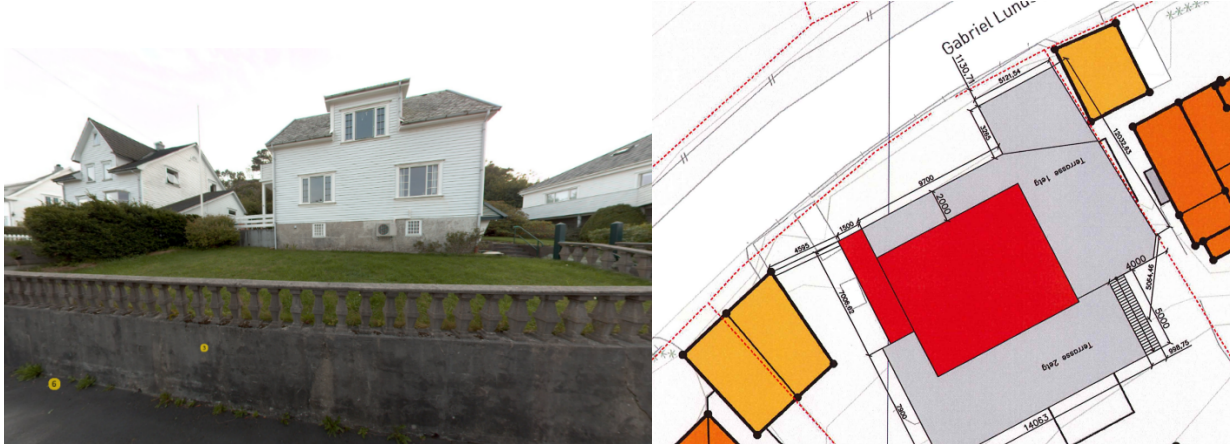
Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene plankravet skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er blant annet å sikre bærekraftig, samordnet og forutsigbar arealbruk som ivaretar miljø, samfunn, medvirkning og langsiktige hensyn

Den aktuelle boligen er oppført på en tomt som er utparsellert i 1929. Byggeår for boligen er trolig sammenfallende med tidspunkt for fradeling. Foreliggende prosjekt legger opp til store endringer av spesielt fasade mot gaten, hvor også tomten blir utgravd og mur fjernet for å legge til rette for utvendige parkeringsplasser.

Husene i Varbakgaten og Gabriel Lundsgate er generelt bygd før det var vanlig at hver husholdning hadde bil, og det er gjennomgående opprinnelig ikke lagt opp til løsninger for parkering på tomtene. Murer i tomtengrense mot vei er karakteristiske for tomtene på oversiden. Foreliggende søknad innebærer at muren fjernes og det utgraves nesten helt inn til husets grunnmur.

Situasjonsplan er ikke oppdatert etter teknisk drifts vedtak etter vegloven. Hvordan krav til å begrense bredden i avkjørsel skal løses er følgelig ikke vist på foreliggende situasjonsplan.



Bilder fra kommunal vegbase 2023

Boligen har mot veg et ballustrade rekkverk i støpt betong. Denne type rekkverk er karakteristisk for flere bygg i sentrum. Forslag til utbygging innebærer at hele muren mot Gabriel Lunds gate fjernes.

Det er på det rene at endringene som foreslås innebærer at boligens utforming vil endres betraktelig. Den utnyttingsgrad det legges opp til må betraktes som høy, samtidig er det terrasser på det aller meste av takflatene for nye tilbygg, noe som innebærer at tomten får gode utearealer.

En del av hensynene bak plankravet i kommuneplanen er også bevaring og estetisk utforming/arkitektur. Administrasjonen er i dette tilfellet av den oppfatning at prosjektet må endres spesielt i forhold til boligens utforming mot veg, men også det nye tilbyggets utforming mot nabo. Administrasjonen er slik sett enig i nabos merknader til prosjektet. Administrasjonen er av den oppfatning at et endret og muligens noe nedskalert prosjekt eventuelt kan godkjennes som dispensasjon fra plankravet. Det er godkjente mange dispensasjoner fra plankravet i området ellers, dispensasjon er slik sett generelt ikke av noen prinsipiell karakter.

Boligen får parkeringsplass i garasje og i utenforliggende carport. 2 parkeringsplasser er som utgangspunkt tilstrekkelig for å ivareta parkeringsbehov i en bolig. Utgraving av terreng mellom gata og boligen fremstår i utgangspunkt som ikke påkrevd for å ivareta parkeringsbehovet tilknyttet boligen. Utgravingen mellom gaten og boligen vurderes samtidig å fremstå som visuelt negativt.

Administrasjonen er av den oppfatning at en godkjenning av dispensasjon for omsøkt garasje og boder sør og vest for dagens bolig er positivt for tomten og området i forhold til å få vekk parkerte biler fra veien, og administrasjonen mener det er grunnlag for å gi dispensasjon fra plankravet med sikte på dette.

En dispensasjon for carport, garasje og bod med overliggende terrasser vurderes ikke å vesentlig tilsidesette hensyn bak plankravet, men arkitektonisk utforming og valgte løsninger for endring av fasade og tilbygg vurderes derimot å «vesentlig tilsidesette», hensynet bak plankravet, jf. pbl. § 19-2.

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

Fordelene ved tiltaket er at boligen kan moderniseres, gjøres mer energieffektiv og få bedre tilpassede løsninger for bruk. Boligen kan samtidig få en større og bedre tilrettelagt garasje. Ulempen er at tiltaket vil sterkt berøre det uttrykk bebyggelsen har hatt fra byggetidspunkt.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet for «garasjedel» (tilbygg i kjelleretasje) fremstår som klart større enn ulempene, men at fordelene ikke kan vurderes å være klart større i forhold til valgte løsninger for tilbygg i 1 etasje og fasadeendringer for bestående bolig, 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.

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.

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 for kommunen

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 gi dispensasjon for noen av de omsøkte tiltakene, og avslå dispensasjon fra andre tiltak