



Saksframlegg

Arkivsak-dok. DELE-25/00778-8
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026

GBR 48/156 - Lillevei 33 - vedtaksbehandling - deling - Aleksander Aas

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra plankravet for deling og opprettelse av boligeiendom. Det vises til søknad mottatt 14.08.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 16.02.2026.

Vedlegg

250836 Notat RIG01 Sikkerhet mot naturpåkjenninger
KvitteringNabovarsel (7)
Distribusjon nabovarsel (8)
Søknad om tillatelse til tiltak
Situasjonskart deling
soeknad_soeknad_om_tillatelse_til_tiltak_uten_ansvarsrett (10)
Re_Ang_nabovarsel - 48_156 - Lillevei 33 - Deling
Dispensasjons søknad Lillevei 33

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak DELE-25/00778. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Aleksander Aas

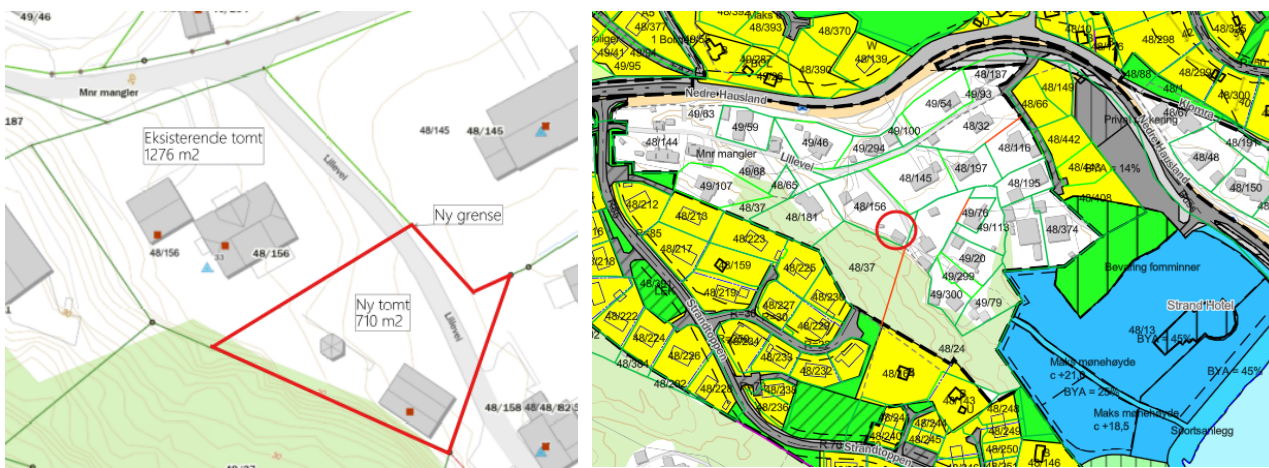
Sammendrag

Aleksander Aas søker om dispensasjon fra plankrav for deling og opprettelse av en boligtomt. Søknad er avhengig av dispensasjon fra plankrav for å kunne gjennomføres. Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Søknaden

Det søkes om fradeling av en ny boligtomt med areal på 710 m² fra eiendommen 48/156, Lillevei 33. Adkomstvei planlegges etablert fra Lillevei, og tomten skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020. Tiltaket krever dispensasjon fra plankrav å kunne gjennomføres.

§ 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Tiltaket gjelder tomtedeling for boligformål innenfor eksisterende boligområde avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket medfører ingen vesentlig endring i området karakter, bruk eller struktur. Tiltaket utløser ikke behov for nye overordnede grep knyttet til veg, infrastruktur eller tekniske anlegg, og medfører ingen negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse eller allmenne interesser. Det vurderes at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene, som anses små og håndterbare.

- Tiltaket legger til rett for en hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende boligområde.
- Tiltaket er av begrenset omfang, berører ikke nye arealer og utløser ikke behov for nye overordnede infrastrukturtiltak.
- Geoteknisk forhold er dokumentert ivaretatt, og adkomstforhold er avklart.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden.

Ann Margrete Knutsen, grunneier på eiendommen 48/158, Lillevei 35:

Jeg synes det er synd med en fortetning av hus i dette området. Særlig med tank på kvikkleire. Dessuten så synes jeg at det kommer veldig tett på min egen eiendom, noe som ikke er ønskelig

Christian Roger Gjerstad, grunneier på eiendommen 49/294, Lillevei 30:

Lillevei er en privat vei. Veirett til nytt hus må avklares med Lillevei Velforening.

Ansvarlig søker redegjørelse nabomerknader

Tiltaket er imidlertid plassert med god margin innenfor gjeldende avstandskrav og bidrar ikke til en tettere utnyttelse enn det som allerede er vanlig i område. Nabohensyn vurderes dermed som tilstrekkelig ivaretatt.

Veirett er avklart, og Lillevei Velforening har gitt samtykke til bruk av Lillevei.

Geoteknisk notat, datert 03.11.2025, vises som følgende:

- Det er ikke risiko for stormflo eller skred i bratt terreng. Tomten ligger ikke i et aktsomhetsområde for flom. Ytterligere risiko for flom er ikke vurdert.
- Områdestabiliteten er vurdert i henhold til TEK17 § 7-3, plan- og bygningsloven § 28-1 og NVEs veileder 1/2019. Områdestabiliteten vurderes å være tilfredsstillende for den planlagt fraskilte tomta.
- Basert på kvartærgeologisk kart ventes det marine avsetninger og bart fjell på tomten. Marine avsetninger kan bestå av bløt silt eller leire, og kan gi utfordringer ved f.eks. graving og fundamentering.

Uttalelser fra annen myndighet

Planavdelingen uttaler at fortetting i omsøkt område bør gå gjennom planprosess.

Vurderinger:

Det søkes om fradeling og opprettelse av en boligtomt i et uregulert område. Tiltaket utløser krav til dispensasjon fra plankrav.

Tiltaket ligger videre innenfor aktsomhetsområde for marine avsetninger og faresone for kvikkleire på Fevik. Det kreves derfor fagkyndig fareutredning, som fortrinnsvis bør avklares gjennom en planprosess.

Dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. Det ene er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene som begrunner bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, vil være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Når det gjelder vilkåret om fordelene, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen

Dispensasjon fra arealplaner reiser særlige spørsmål. Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Hensynet til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendring skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging og ikke ved enkeltdispensasjoner.

Kommunens mulighet til å kreve reguleringsplan før tiltak kan godkjennes, følger av plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1. I lovens forarbeider står det at:

«er gis det hjemmel for å stille krav om at det må utarbeides og foreligge reguleringsplan for enkelte arealer eller for enkelte tiltak før det gis byggetillatelse eller før det gjennomføres tiltak. [...] Hensikten er at kommunen skal ha et redskap som sikrer at det utarbeides områdevisse reguleringsplaner. Disse skal gi helhetlige planløsninger for områder der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer. Dette vil gi nødvendige rammer for planlegging av enkeltprosjekter, både private og offentlige.»

Hensynet bak bestemmelsen:

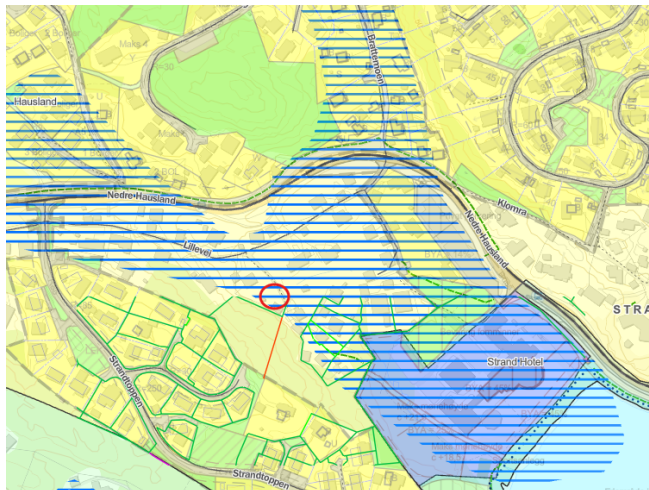
Hensikten med et plankrav er at det gjennom en planprosess kan fastsettes mer i detalj hvordan grunnen innenfor planområdet skal brukes eller vernes i tråd med det aktuelle arealformålet. Gjennom en slik prosess blir allmennheten, berørte naboer og andre sikret medbestemmelse når det gjelder videreutviklingen av området.

Sivilombudet har i en sak fra 2019 uttalt at hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Jo større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, desto mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.

Tiltakshaver mener at fradelingen ligger innenfor et etablert boligområde, og at området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Fremtidig ny bolig kan tilknyttes eksisterende infrastruktur, og tiltaket medfører ingen vesentlig endring av omgivelsene.

Omsøkte areal ligger innenfor en del av et nåværende boligområde som totalt omfatter både regulert og uregulert areal. Etter planbestemmelsene er det ikke adgang til å gi unntak fra plankrav for ytterligere fradeling i området.

Videre ligger området innenfor aktsomhetsområde for marine avsetninger og faresone for kvikkleire. I henhold til planbestemmelsen § 4.3 utløser dette krav om risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og fagkyndig fareutredning.



Innsendt geoteknisk notat anses ikke som tilstrekkelig, da vurderingene er overordnede og ikke basert på stedsspesifikke grunnundersøkelser. Det fremgår at selv om områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende, kan grunnen bestå av marine avsetninger som kan gi utfordringer ved graving og fundamentering. Dette innebærer at utbygging kan bli utfordrende, blant annet på grunn av marine avsetninger og bart fjell på tomten.

En annen side ved omsøkte tiltak er at det kan skape presedens for dispensasjon fra plankrav i området ved fortetting. Dette kan medføre at forhold som normalt avklares gjennom en reguleringsprosess, ikke blir tilstrekkelig vurdert i en byggesaksbehandling. Kommunen har tidligere avslått søknad om fortetting på eiendommen 49/54, og ved behandling av dispensasjon fra plankrav i Lillevei må presedensvirkningen vurderes, særlig når flere søknader om fortetting er innsendt.

Etter en samlet vurdering vurderer kommunedirektøren at dispensasjonsbehandling vil undergrave sentrale hensyn bak gjeldende plankrav. Dispensasjonsfortetting vil medføre at hensynene bak plankrav blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Kommunedirektøren vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon i hovedsak er av privat karakter, og tillegges derfor begrenset vekt. Ulempene vurderes derimot å være betydelige, blant annet som følge av risiko knyttet til grunnforhold og presedensvirkninger i området.

Nabomerknader og uttalelser:

Det er mottatt merknad fra nabo som uttrykke bekymring for at nytt hus vil komme for nær egen eiendom. Kommunedirektøren viser til at søknad gjelder fradeling og ikke inneholde konkrete planer for utbygging. Det er derfor ikke mulig å vurdere konsekvenser for naboer, herunder avstand, innsyn, solforhold og tilpasning. Slik forhold bør kunne avklares gjennom en reguleringsplan, hvor utbyggingsmønster og hensynet til naboer kan vurderes i en helhetlig sammenheng.

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår dispensasjon fra plankrav for fradeling på eiendommen 48/156. Avslaget begrunnes med at fortetting i området bør vurderes gjennom en reguleringsplan, slik at ROS analyse og hensyn til grunnforhold, naboer og arealbruk i området kan ivaretatt.