



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00271-4
Saksbehandler Anastasija Pejic

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

GBR. 47/106 - Ravnåsen 62 - Vedtaksbehandling - Tilbygg - Bjørn Otto Eliassen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra byggegrense, reguleringsplan for Borgåsen boligområde- del 2, P-206, for ettergodkjenning av oppført tilbygg. Det vises til søknad mottatt 31.03.2026.

Vedlegg

A-01 Plan og fasade_Ravnaasen 62
Situasjonskart Ravnaasen 62
EkstraInformasjonForSoknad
A-01 Plan og fasade_Ravnaasen 62
Foelgebrev Ravnaasen 62
Utsnitt av Endring_Reguleringsbestemmelser 227359_1_1 (1) Bortgaasen del 2
16_KORR_Opplysninger gitt i nabovarsel
Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Saksframlegg

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00271. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Bjørn Otto Eliassen

Ansvarlig søker:

Sammendrag

Bjørn Otto Eliassen søker om dispensasjon for oppført tilbygg. Søknad er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Søknaden

Tiltaket består av et tilbygg til eksisterende bolig på ca. 13,7 m² BYA, med mål på 5,72 meter i lengde og 2,04 meter i bredde. Tilbygget er oppført som bod-/lagerareal og benyttes til oppbevaring av blant annet sykler, bildekk, materialer, hageutstyr og annet utstyr knyttet til normal bruk av eiendommen. Avstanden til eiendomsgrensen er målt til ca. 2 meter.

Tilbygget er plassert utenfor regulert byggegrense, og det er derfor behov for dispensasjon fra byggegrensen. Tiltaket medfører ikke overskridelse av maksimal tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommen, og den samlede utnyttelsesgraden for tomten holder seg innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser. Bebygd areal (BYA) etter tiltaket utgjør 28,04 %, og maksimal tillatt BYA i henhold til reguleringsplanen er 30 %.

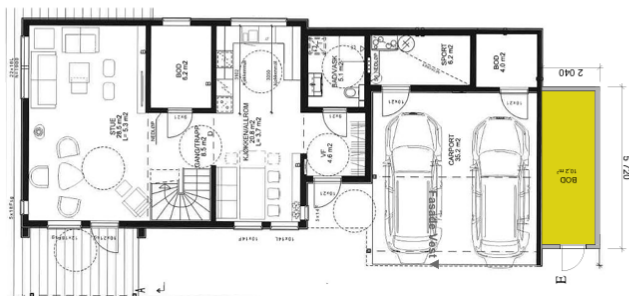
Bygget er underordnet eksisterende bolig både i størrelse og utforming, og tiltaket påvirker ikke adkomstforhold, siktlinjler eller teknisk infrastruktur. Tilbygget medfører heller ikke vesentlige ulemper for naboer eller omgivelsene. Tiltaket er nabovarslet i forbindelse med ettergodkjenning, og det foreligger ingen merknader.

Tiltaket ble oppført i den tro at det var unntatt fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav b, ettersom arealet er under 15 m². På oppføringstidspunktet var eier ikke kjent med at plasseringen kom i konflikt med byggegrensen på eiendommen.

PLAN 2. ETASJE



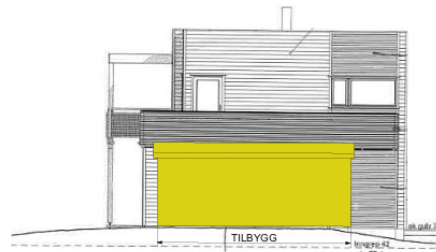
PLAN 1. ETASJE



SITUASJONSPLAN



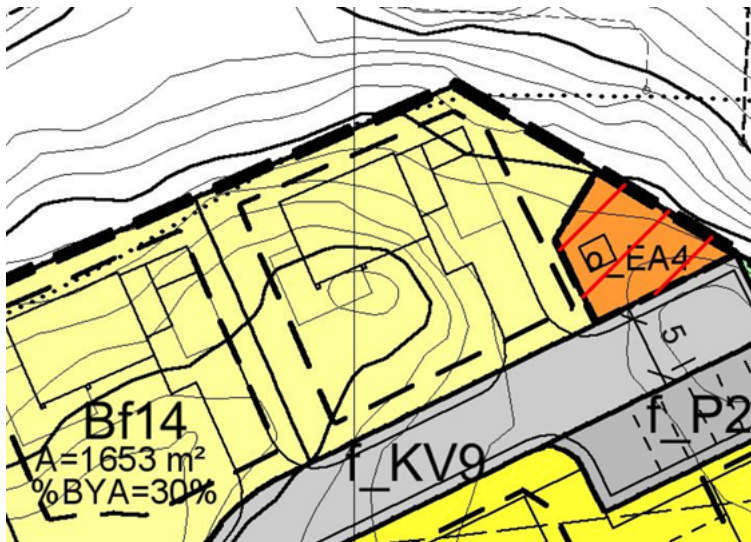
FASADE SYDØST



FASADE NORDØST

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Borgåsen boligområde- del 2, P-206, vedtatt 11.01.2017.



Plankart

Relevante bestemmelser:

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Arkitektur

- 3.1 Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha en enhetlig arkitektur, men med variasjon i fasadeløsninger, materialbruk og farger for å bryte opp volumer. Bebyggelse i samme rekke/gruppe må ha samme takform, fasadeløsninger, farge og tilnærmedesvis samme høyde og størrelse (volum).

Byggegrense

- 3.4 Bebyggelse er vist som illustrasjon med ikke-juridiske linjer på plankartet. Bebyggelsen må plasseres innenfor de viste byggegrensene. Terrasse på bakkenivå kan anlegges utenfor byggegrense.

Frittliggende garasjer med grunnflate (BYA) under 50 m² kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,0 meter. Garasjer med åpningen mot vei, må plasseres minst 5 meter fra tomtegrense mot vei.

I område Bb1 kan trapp-/heisrom plasseres ut til formålsgrense mot nord.

I områdene Bf1 – Bf4 og Bf10 – Bf12 kan garasje med grunnflate under 50 m² plasseres utenfor byggegrense, inn til 1,0 meter fra tomtegrense. Avstand mellom grense mot offentlig kjørevei og garasjeport/-åpning må være minst 5,0 meter. Garasje eller andre bygg må ikke plasseres i siktsoner til kryss eller avkjørsler.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket og dispensasjon

Beskrivelse:

Jeg søker om dispensasjon fra byggegrensen som er angitt på vår tomt.

Begrunnelse:

Med tilbygget vil utnyttet BYA være under maks grense for tomte. I reguleringsbestemmelsene punkt 3.4 4. avsnitt tillates det frittstående bygg/garasje oppført utenfor byggegrense og inntil 1 m fra tomtegrense for områdene bf1-bf14. Vår tomt tilhører område bf14. Bygget er oppført med svært lite bodplass og vi opplever stort behov for med bodplass i blant annet materialer, sykler, dekk til to biler og utstyr for hage og hagestell.

Tilbygget ble oppført i god tro da det er under 15 kvm. Et tilbygg inntil 15 m² bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA) kan unntas søknadsplikt, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav b. På tidspunkt for oppføring var vi ikke klar over byggegrensene for eiendommen.

Nabovarsel

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

Vurderinger:

Tiltaket består av et mindre tilbygg til eksisterende bolig med et areal på under 15 m². Tilbygget er etablert som bod-/lagerareal for oppbevaring av sykler, bildekk, hageutstyr, materialer og annet utstyr knyttet til normal bruk av eiendommen.

Tiltaket er imidlertid plassert utenfor regulert byggegrense, og det kreves derfor dispensasjon fra byggegrensen.

Dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det for eksempel dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder for, eller direkte motvirker, en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsene:

Hensynet bak en regulert byggegrense er å bestemme bebyggelsens tillatte plassering på eiendommer innenfor et gitt område. Ved det oppnås en ønsket plassering av bebyggelse på den enkelte tomt og i et område. Videre skal byggegrensen sikre forhold knyttet til lys og luft, uteoppholdsarealer på egen eiendom, krav til brannsikker avstand mellom bebyggelse og naboers forventning om et ubebygd areal mellom deres eiendommer.

Tiltaket avviker fra reguleringsplanens fastsatte byggegrense, og innebærer dermed et avvik fra planens forutsetninger om bebyggelsens plassering på eiendommen. Byggegrensen er blant annet fastsatt for å sikre en helhetlig arealdisponering, tilstrekkelige avstander og gode visuelle og funksjonelle kvaliteter i området.

I dette tilfellet vurderes avviket konkret opp mot tiltakets karakter, omfang og plassering. Det er lagt vekt på at tiltaket er av begrenset størrelse og i liten grad påvirker omgivelsene eller de hensyn

byggegrensene skal ivareta. Det foreligger heller ingen opplysninger som tilsier at tiltaket vil medføre uheldige konsekvenser for naboer, trafiksikkerhet, landskapsbildet eller annen arealbruk. På denne bakgrunn vurderes avviket som mindre og ikke av vesentlig betydning. Hensynene bak byggegrensene anses derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordelene ved tiltaket knytter seg særlig til at tiltaket gir nødvendig bod- og lagringsplass til eiendommen. Eksisterende bolig har begrenset lagringskapasitet, og tilbygget bidrar til en mer hensiktsmessig oppbevaring av sykler, bildekk, hageutstyr, verktøy og andre gjenstander knyttet til normal bruk av boligen. Videre er tilbygget av begrenset størrelse og medfører ikke at eiendommens tillatte utnyttelsesgrad (BYA) overskrides. Tiltaket innebærer heller ingen endring i bruken av eiendommen og fremstår som et underordnet tilbygg til eksisterende bolig.

Videre kan det tale til fordel for dispensasjon at reguleringsbestemmelsene for bebyggelsen åpner for plassering av mindre frittstående bygg utenfor byggegrensene. Selv om bestemmelsen ikke direkte omfatter tilbygget, indikerer den at mindre bygninger utenfor byggegrensene i utgangspunktet er akseptert innenfor planområdet. Tiltaket er lokalisert mot et naturområde, noe som taler i fordel fordi det medfører minimal påvirkning på naboeiendommene.

Ulempene er at tiltaket er plassert utenfor regulert byggegrense og er dermed i strid med reguleringsplanen. En dispensasjon vil innebære et avvik fra den arealdisponeringen og bebyggelsesstrukturen som planen legger opp til.

Videre kan en dispensasjon bidra til å svekke byggegrensens funksjon som styringsverktøy dersom tilsvarende avvik aksepteres uten særskilt begrunnelse. Det at tiltaket innebærer et avvik fra reguleringsplanens byggegrense, taler isolert sett mot at dispensasjon innvilges.

Samtidig fremstår tiltaket som et mindre og underordnet tilbygg med begrenset omfang. Det overskrider ikke tillatt utnyttelsesgrad og medfører ingen endring i eiendommens bruk. Tiltaket dekker et normalt behov for lagringsplass og bidrar til en mer hensiktsmessig bruk av eiendommen. Videre er tiltaket plassert mot et naturområde, noe som innebærer at det i liten grad påvirker naboer eller deres interesser.

Det tillegges også vekt at reguleringsbestemmelsene åpner for enkelte mindre frittstående bygg utenfor byggegrensene, noe som indikerer at mindre bygningskropp i utgangspunktet er akseptert i området, selv om den aktuelle bestemmelsen ikke direkte omfatter omsøkt tiltak.

Etter en samlet vurdering vurderes fordelene ved tiltaket å være klart større enn ulempene. Hensynene bak byggegrensene anses ikke vesentlig tilsidesatt, og vilkårene for dispensasjon fremstår dermed som oppfylt.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren har vurdert at Teknisk utvalg i denne saken har adgang til å benytte dispensasjonsmyndigheten («kan»-skjønnet). De kumulative rettslige vilkårene for dispensasjon anses oppfylt, og det foreligger dermed et rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjon som omsøkt.