



Saksprotokoll

GBR. 46/4 - Liaveien - vedtaksbehandling - Glenn Ronny Myrvang

Arkivsak-dok. 25/9706
Saksbehandler Lin Li

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026	26/44

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra plankravet for deling og oppføring av bolig med garasje. Det vises til søknad mottatt 01.10.2025. Saken må i stedet behandles gjennom en planprosess.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 21.04.2026 sak 26/44

Møtebehandling

Jan Gisle Majors (FrP) stilte spørsmål om sin habilitet i saken, på bakgrunn av at moren – mens hun levde - eide naboeiendommen og fremmet tilsvarende søknader i tre ulike kommunestyreperioder. Videre er tiltakshaver, Kristian Konnestad, av felles (inngiftet) familie. Majors stilte spørsmål om habilitet etter Fv.I. § 6 første ledd, og ble enstemmig erklært habil av utvalget.

Gudveig Tønnesøl Dalaker (SP) fremmet følgende forslag:

Teknisk utvalg innvilger dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, fra kommuneplanens plankrav i § 2.1 for fradeling av parsell og oppføring av enebolig og garasje. Det presiseres at det kun innvilges dispensasjoner for størrelse bolig og garasje i forbindelse med plankrav. Støyskjerm / skjerming av utearealer, murer og liknende er ikke behandlet i dette vedtak. Administrasjonen bes behandle saken etter plan- og bygningsloven kap. 20 så fort det er avklart at tiltaket har nødvendige privatrettslige rettigheter for gjennomføring.

Begrunnelse:

Hensynet bak plankravet er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Dette skal gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i området. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

I denne saken er det ikke snakk om deling av en eiendom i Liaveien til flere parseller. Det er snakk om fradeling av en «lukket» frittliggende parsell som er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Det er med andre ord ingen endring i forhold til dagens situasjon ut over at parsellen deles fra hoved eiendommens andre parseller som ligger annet sted i kommunen. Dermed vil ikke en fradeling gi noen konsekvenser i forhold til hensynet bak plankravet.

I området er det opprinnelig store tomter med høy utnyttelse. Det er også flere eiendommer i området som er delt i mindre parseller, og fradelte parseller er tett bebygde. På denne måten er det allerede etablert en praksis i dette området som styrer utviklingen av arealutnyttelsen. Omsøkte tiltak ikke vil skille seg vesentlig fra hvordan tomter omkring er etablert.

Samtidig er det i denne sammenheng ikke snakk om deling til flere boligtomter, men man bebygger den eneste gjenværende hele parsellen i området uten at dette gir åpning for ytterligere fortetting. Arealutnyttelsen i området vil dermed ikke endres da det ikke er andre tilsvarende situasjoner / eiendommer i området. Konsekvensen av innvilgelse dispensasjon i denne saken, vil dermed ikke påvirke området allerede er et etablert boligområde med store tomter og store boliger.

Konsekvenser for naboer vil være at den eneste frittliggende ubebygde parsellen i området, blir bebygd. Dermed vil det bli flere beboere i området, og det vil bli mer liv og lys på en stor parsell. I forhold til infrastruktur, så eksisterer Liaveien. Sikring av privatrettslige rettigheter til adkomst via Liaveien, angår ikke dette behandlingen etter plan- og bygningsloven. Privatrettslige rettigheter til vei, vann og avløp må være ivaretatt før tiltak kan igangsettes. Teknisk utvalg forutsetter at kommunedirektøren har funnet dette i orden siden dispensasjon for andre forhold er satt til politisk behandling. På denne måten kan en ikke se at innvilgelse av dispensasjon fra plankravet vil vesentlig tilsidesette hensynet. Andre vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 vil dermed være nødvendig å vurdere.

Andre vilkår i loven er at fordeler ved gjennomføring av tiltak skal være klart større enn ulemper. I denne saken er det snakk om etablering av en enebolig i et allerede eksisterende område, nær kollektivaksen og nær tilbud som dekker daglige behov. Det er i saken vist til at det tidligere er omsøkt tiltak på eiendommen, men at disse er avslått. Bakgrunnen for at denne saken stiller seg annerledes i dag, er endret kommuneplan. Teknisk utvalg har ikke samme oppfatning av ordet «område» i unntaket fra plankravet som det som kommer frem i denne saken. Dermed ville fradeling av denne lukkede parsellen, med en utnyttelse i tråd med kommuneplanens angivelse, ikke vært avhengig av dispensasjon. Dette er altså ikke en fortetting i ordinær forstand. Tomta skal ikke deles slik at det blir flere parseller i Liaveien, den skal fradeles fra andre parseller som ligger et stykke unna. Det er dermed ikke de samme ulemper som ved deling av eksisterende tomter i Liaveien. Rettigheter til vei, vann og avløp antas av utvalget at er i orden. Vegmyndighetens uttalelse i saken fremstår dermed litt uklar, all den tid utvalget ikke har informasjon om at det må etableres adkomst som ikke er sikret allerede. Dersom dette er tilfellet, så er det et privatrettslig forhold som må ivaretas før tiltak igangsettes. Tiltakene gir ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Teknisk utvalg mener etter dette at plan- og bygningslovens § 19-2 annet vilkår er ivaretatt, og at kommunen kan innvilge dispensasjon.

Begrunnelsen for at teknisk utvalg mener det er en fornuftig bruk av lovens mulighet for dispensasjon i denne saken, er at det er den eneste gjenværende tomte i dette området som er i denne situasjonen. Det er en lukket parsell som ikke skal deles for å oppnå ytterligere fortetting i Liaveien. Samtidig er flere av eiendommene i dette området fortettet fra tidligere, og det er flere av eiendommene som er bebygd med stor utnyttelsesgrad. Dermed anses omsøkte tiltak som godt tilpasset omgivelsene.

Tilleggspunkt:

Dispensasjonen gis på vilkår om at bruksareal i andre etasje på garasje utgår, og garasjens mønehøyde reduseres til 5 meter.

Votering

Først ble kommunedirektørens forslag satt opp mot Tønnesøl Dalakers forslag, uten tilleggspunktet. Tønnesøl Dalakers forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (SV, AP).

Deretter ble det stemt over Tønnesøl Dalakers tilleggspunkt. Det falt mot 4 stemmer (2 FrP, H og KrF).

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg innvilger dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, fra kommuneplanens plankrav i § 2.1 for fradeling av parsell og oppføring av enebolig og garasje. Det presiseres at det kun innvilges dispensasjoner for størrelse bolig og garasje i forbindelse med plankrav. Støyskjerm / skjerming av utearealer, mur og liknende er ikke behandlet i dette vedtak. Administrasjonen bes behandle saken etter plan- og bygningsloven kap. 20 så fort det er avklart at tiltaket har nødvendige privatrettslige rettigheter for gjennomføring.

Begrunnelse:

Hensynet bak plankravet er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Dette skal gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i området. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

I denne saken er det ikke snakk om deling av en eiendom i Liaveien til flere parseller. Det er snakk om fradeling av en «lukket» frittliggende parsell som er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Det er med andre ord ingen endring i forhold til dagens situasjon ut over at parsellen deles fra hoved eiendommens andre parseller som ligger annet sted i kommunen. Dermed vil ikke en fradeling gi noen konsekvenser i forhold til hensynet bak plankravet.

I området er det opprinnelig store tomter med høy utnyttelse. Det er også flere eiendommer i området som er delt i mindre parseller, og fradelte parseller er tett bebygde. På denne måten er det allerede etablert en praksis i dette området som styrer utviklingen av arealutnyttelsen. Omsøkte tiltak ikke vil skille seg vesentlig fra hvordan tomter omkring er etablert.

Samtidig er det i denne sammenheng ikke snakk om deling til flere boligtomter, men man bebygger den eneste gjenværende hele parsellen i området uten at dette gir åpning for ytterligere fortetting. Arealutnyttelsen i området vil dermed ikke endres da det ikke er andre tilsvarende situasjoner / eiendommer i området. Konsekvensen av innvilgelse dispensasjon i denne saken, vil dermed ikke påvirke området allerede er et etablert boligområde med store tomter og store boliger.

Konsekvenser for naboer vil være at den eneste frittliggende ubebygde parsellen i området, blir bebygde. Dermed vil det bli flere beboere i området, og det vil bli mer liv og lys på en stor parsell. I forhold til infrastruktur, så eksisterer Liaveien. Sikring av privatrettslige rettigheter til adkomst via Liaveien, angår ikke dette behandlingen etter plan- og bygningsloven. Privatrettslige rettigheter til vei, vann og avløp må være ivare tatt før tiltak kan igangsettes. Teknisk utvalg forutsetter at kommunedirektøren har funnet dette i orden siden dispensasjon for andre forhold er satt til politisk behandling. På denne måten kan en ikke se at innvilgelse av dispensasjon fra plankravet vil vesentlig tilsidesette hensynet. Andre vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 vil dermed være nødvendig å vurdere.

Andre vilkår i loven er at fordeler ved gjennomføring av tiltak skal være klart større enn ulemper. I denne saken er det snakk om etablering av en enebolig i et allerede eksisterende område, nær kollektivaksen og nær tilbud som dekker daglige behov. Det er i saken vist til at det tidligere er omsøkt tiltak på eiendommen, men at disse er avslått. Bakgrunnen for at denne saken stiller seg annerledes i dag, er endret kommuneplan. Teknisk utvalg har ikke samme oppfatning av ordet «område» i unntaket fra plankravet som det som kommer frem i denne saken. Dermed ville fradeling av denne lukkede parsellen, med en utnyttelse i tråd med kommuneplanens angivelse, ikke vært avhengig av dispensasjon. Dette er altså ikke en fortetting i ordinær forstand. Tomta skal ikke deles slik at det blir flere parseller i Liaveien, den skal fradeles fra andre parseller som ligger et stykke unna. Det er dermed ikke de samme ulemper som ved deling av eksisterende tomter i Liaveien. Rettigheter til vei, vann og avløp antas av utvalget at er i orden. Vegmyndighetens uttalelse i saken fremstår dermed litt uklar, all den tid utvalget ikke har informasjon om at det må etableres adkomst som ikke er sikret allerede. Dersom dette er tilfellet, så er det et privatrettslig forhold som må ivaretas før tiltak igangsettes. Tiltakene gir ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Teknisk utvalg mener etter dette at plan- og bygningslovens § 19-2 annet vilkår er ivare tatt, og at kommunen kan innvilge dispensasjon.

Begrunnelsen for at teknisk utvalg mener det er en fornuftig bruk av lovens mulighet for dispensasjon i denne saken, er at det er den eneste gjenværende tomte i dette området som er i denne situasjonen. Det er en lukket parsell som ikke skal deles for å oppnå ytterligere fortetting i Liaveien. Samtidig er flere av eiendommene i dette området fortettet fra tidligere, og det er flere av eiendommene som er bebygde med stor utnyttelsesgrad. Dermed anses omsøkte tiltak som godt tilpasset omgivelsene.

