



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00945-2
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026

GBR. 46/4 - Liaveien – Fradeling, oppføring av bolig og garasje – Vedtaksbehandling - Glenn Ronny Myrvang

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.

Vedlegg

Vedlegg1-til-nabomerknad-KIRVIL-HAUGLAND-NÆS-Merknader%20til%20s%C3%B8knad
Vedlegg1-til-nabomerknad-MAI-BRIT-TØNNESEN-
Merknad%20til%20soknad%20bolig%20gnr%2046%20bnr%204%20Lia
Vedlegg1-til-nabomerknad-JAN-FREDRIK-TØNNESEN-
Merknad%20til%20soknad%20bolig%20gnr%2046%20bnr%204%20Lia
Rammesøknad
01 Myrvang, Glenn Ronny - Situasjonsplan
06 Myrvang, Glenn Ronny - Perspektiver
03 Myrvang, Glenn Ronny - Fasader
02 Myrvang, Glenn Ronny - Plan
05 Myrvang, Glenn Ronny - Garasje
04 Myrvang, Glenn Ronny - Snitt
Søknad om fradeling og oppføring av bolig, garasje, vei, vann og avløp, gnr. 46 bnr. 4, Myrvang, Glenn Ronny
Svar på nabovarsling (merknader), med søkers kommentar
Vedlegg1-til-nabomerknad-INGVILD-NORDRUM-MABERG-Merknader%20til%20s%C3%B8knad
Merknad-til-nabovarsel-1-20250729-LASSE-THESBJERG-ANDERSEN
Merknad-til-nabovarsel-1-20250729-INGVILD-NORDRUM-MABERG
Vedlegg2-til-nabomerknad-INGVILD-NORDRUM-MABERG-Vedlegg%201
Merknad-til-nabovarsel-1-20250730-MAI-BRIT-TØNNESEN
Vedlegg2-til-nabomerknad-KIRVIL-HAUGLAND-NÆS-Vedlegg%201
Merknad-til-nabovarsel-1-20250731-THOR-EINAR-JACOBSEN
Vedlegg2-til-nabomerknad-LASSE-THESBJERG-ANDERSEN-Vedlegg%201
Vedlegg2-til-nabomerknad-MAI-BRIT-TØNNESEN-Vedlegg%201
Vedlegg2-til-nabomerknad-JAN-FREDRIK-TØNNESEN-Vedlegg%201
Merknad-til-nabovarsel-1-20250730-JAN-FREDRIK-TØNNESEN
Merknad-til-nabovarsel-1-20250730-KIRVIL-HAUGLAND-NÆS
Vedlegg1-til-nabomerknad-LASSE-THESBJERG-ANDERSEN-
Merknader%20til%20s%C3%B8knad

Tiltakshaver: Glenn Ronny Myrvang, Vessøyveien 55, 4870 FEVIK
Ansvarlig søker: Gilje Byggrådgivning AS, Vafjellveien 1, 4887 GRIMSTAD

Sammendrag

Gilje Byggrådgivning AS søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra plankravet for fradeling av tomt og oppføring av bolig/garasje, samt vei, vann og avløp. Søknad er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Historikk

Kommunen avslo 09.01.2019 søknad om fradeling av boligtomt fra eiendommen 46/4 i Liaveien.

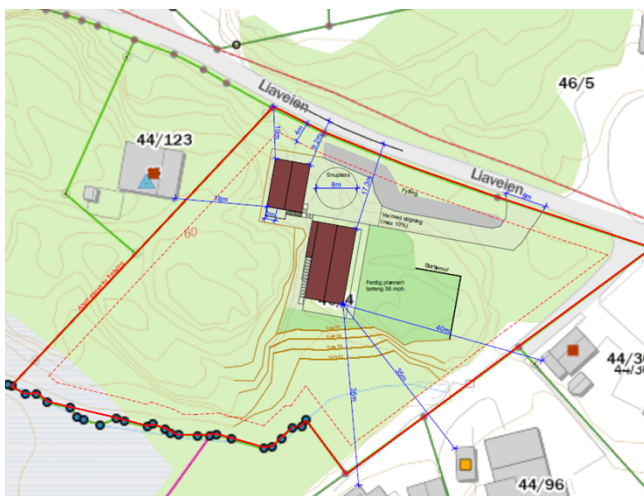
Det er siden 2010 behandlet flere søknader om fradeling i området Liaveien og Lauvåsen, hvorav de fleste har fått avslag.

- Søknad om fradeling og etablering av 2 boenheter på eiendommen 44/123 Liaveien 15, endelig avslått av Fylkesmannen 14.10.2013.
- Søknad om fradeling av 2 boligtomter fra eiendommen 44/26, som ligger inntil 44/123, avslått 29.08.2012.
- Søknad om fradeling av 1 boligtomt fra eiendommen 45/4, beliggende mellom Lauvåsen 52 og 60, avslått 29.08.2012.

Søknaden

Det søkes om rammetillatelse for opprettelse av en boligtomt fra en teig på eiendommen 46/4 og oppføring av bolig med garasje, med et samlet areal på 335 m²-BRA og 217 m²-BYA. Tiltaket omfatter også terrenginngrep med fylling og planering, samt etablering av adkomstvei fra Liaveien med en stigning på 10%.

Boligen vises oppført i 2 etasjer, med mønehøyde på 8,2 m og gesimshøyde på 5,8 m målt fra planert terreng. Garasjen planlegges oppført i 2 etasjer med mønehøyde på 5,9 m og gesimshøyde på 4 m.



Gjeldende plangrunnlag

Omsøkte areal er avsatt til nåværende boligbebyggelse gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

§ 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 tiltaket

«Vei: Omsøkte fradeling innebærer ikke opprettelse av en ny, ytterligere tomt. Hele parsellen videreføres, og eksisterende veirettigheter opprettholdes.

Vann og avløp: Det er inngått av avtale med ledningseiere på eiendommene 44/124 (Liaveien 25) og 44/200 (Liaveien 27) om tilkobling til vann- og avløpsanlegg, med videre tilknytning til kommunalt nett.

Aktsomhetsområde: Det er registrert et aktsomhetsområde for kvikkleireskred delvis over parsellen. Bebyggelse og uteområder er plassert utenfor aktsomhetsområdet eller vil bli liggende på fjellgrunn. Det vil bli erklært ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk og det vil bli gjort tilstrekkelig undersøkelse av geolog i forbindelse med detaljprosjekteringen.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Området er i stor grad allerede utbygd og det er oppført flere store eneboliger like i nærheten uten at kravet til plan er blitt gjennomført. Vi kan ikke se at det er spesielle forhold rundt dette tiltaket som tilsier at det ikke kan gjennomføres ved dispensasjon. Konsekvensene av tiltaket har mange åpenbare fordeler som det lett kan tas stilling til uten å bruke plan som verktøy. Det er kun størrelsen på bebyggelsen som utløser plankravet.

Fordeler og ulemper:

- + Området er en del av lokalsenteret Fevik og vil dermed bidra til målsettingen i arealstrategien om at 80% av kommunes vekst ønskes lokalisert i slike områder.
- + En svært god løsning som innebærer små terrenginngrep som sprengningsarbeider, men gir flott boenhet.
- + En fordel og dele på allerede etablert infrastruktur som veivedlikehold og lignende.
- + Bedre utnyttelse av fellesanlegg som vann og avløp, renseanlegg, strømledninger, kollektiv, etablerte gangveier osv.
- + Området har en rekke flotte turveier, stier (både mot sjøen og i skog), badeplasser, «Raet», mulighet for båtplass i nærområdet, idrettsarenaer osv.»

Nabovarsel

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

Thor Einar Jacobsen, eiendommen 44/301, Liaveien 13

- Støyskjerm: Tomten og bygget er høyere enn nabotomt. Det kan virke visuelt dominerende og påvirke landskap, utsikt eller bomiljø.
- Utfylling og transport: Det fremstår uklart hva som er tenkt rundt utfylling, masse og transport. Begrenset sprengning er nevnt. Det bør derfor fremvises mer konkrete planer for utfylling, omfanget av transport og eventuelle konsekvenser av transport på vei.
- Veiforhold: Infrastruktur er allerede underdimensjonert i Liaveien. Av hensyn til veisikkerhet og skolevei er det behov for reguleringsplan. Hva har endret seg og/eller skal endres for at tidligere avslag nå ikke er gjeldende?

Fellesmerknader fra:

Ingvild Nordrum Maberg, eiendommen 46/5, Liaveien 12

Lasse Thesbjerg Andersen og Kirvil Haugland Næs, eiendommen 44/96, Lauvåsen terrasse 2

1. Historikk og tidligere avslag
2. Trafikksikkerhet og veistandard
3. Presedens og behov for reguleringsplan
4. Manglende dokumentasjon på avtale om veirett, vann og avløp
5. Merknader til det konkrete tiltaket

Innsyn mellom boliger; støyskjerm; utfylling og transport av masser; aktsomhetskart kvikkleire og utfylling

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

1. *Kommuneplan gir unntak fra plankrav for bygging av bolig. Dette innebærer at kommunestyret har gjort for å lettere kunne gi tillatelse i gitte områder. Søknad i dag er forskjellig med tidligere som en mindre tomt. Når søkes det om fradeling av hele parsellen, som har en eksisterende veirett.
Kommunen har godkjent deling og utbygging i området, gbr. 44/7 bolig på 296 m²-BRA og 45/24 som fradelt fra 45/11 for 2 boligtomter.*
2. *I det omsøkte tiltaket forholder vi oss til ny og gjeldende kommuneplan som åpenbart viser at fortetting er ønskelig i dette området. Dette gjenspeiles også i de nevnte tillatelsene vi har vist til over, som er gitt etter siste kommuneplanrullering*
3. *Vi bemerker likevel at de siste fradelingene som er gjort i området ikke ser ut til å ha vist til noe ny veirett over den umatrikkelførte eiendommen som deler av Liaveien ligger på. Men det skal være praksis i området at når det er gitt tillatelse til nye eiendommer blir de automatisk innlemmet i fordeling av utgifter.*
4. *Når det gjelder innsyn mellom boliger, kan vi se at en rekke boliger høyere i terrenget som består av 2 og 2,5 etasjer*

Tiltakshaver tok merknad og fjernet støyskjermen.

Når det gjelder utfylling, transport og kvikkleire, skal hele lovens ansvarssystem legge opp til at det er de ansvarlige foretakene som skal se til at gjeldende regler overholdes og at bygge- og anleggsprosessen foregår på en trygg måte.

Når det gjelder punktene fra 1 – 5 er plangrunnlaget er endret siden vedtakene er gjort i de sakene de henviser til. Mens lignende (nylige) vedtak som er gjort etter endring av plangrunnlaget har gitt tillatelse. Det er altså nylig gjort en overordnet beslutning om at det ønskes fortetting i dette området uten krav om plan.

Det er også en forskjell i at dette tiltaket ikke trenger noen ny veirett, da den kan benytte den veirett som følger parsellen.

Vi har selvfølgelig oppmerksom på at det omsøkte tiltaket er avhengig av dispensasjon. Men det er kun tiltakets størrelse som utløser dette. Det er kun en stor enebolig og størrelsen har ikke betydning for de forhold som er omtalt her.

Når det gjelder punkt 6 og 7, kan vi heller ikke se innholdet i merknaden ang. beskrivelse størrelse på bygninger i området er slik det beskrives. Når det gjelder ønske om å senke boligen går vi ut fra at myndighetene er enig i tiltakshavers vurdering om at det vil kreve mye sprengning og ikke er ønskelig når tiltaket ikke fratar sol eller utsikt. Vi kan heller ikke se at å senke gulvhøyde 2-3 meter vil gi noe redusert innsyn. Det er fra 35 meter og lengre til naboene. I boligområder som dette er det ikke uvanlig med avstander på kun 8,0 meter eller mindre. Vi kan ikke se at det er noe som tilsier at naboenes merknader skal ivaretas.

Vurderinger:

Det søkes om opprettelse av en boligtomt fra eiendommen 46/4 i Liaveien samt oppføring av bolig med garasje. Saken ble avslått i 2019. Det foreligger nå en ny søknad fra 2025. Søknaden er endret med hensyn til tomtareal og utforming av adkomstvei fra Liaveien. Tiltaket forutsetter fortsatt dispensasjon fra plankravet, jf. § 2.1 i kommuneplanen.

Dispensasjon:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 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 begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor 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.

Tillegg ved dispensasjon fra plan:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må 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.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak plankravet er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Bestemmelsen om plankrav før tiltak kan gjennomføres gir kommunen styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Forhold som avklares gjennom reguleringsplan, omfatter blant annet utforming, vilkår for bruk av arealer og bygninger, funksjons- og kvalitetskrav til bygninger og uteareal, bestemmelser for å sikre verneverdier, trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser, jf. pbl § 12-7.

I områder som ikke er regulert, er plankravet et viktig virkemiddel for å unngå enkelttiltak som kan føre til uheldig utvikling over tid, særlig der eksisterende infrastruktur ikke er tilstrekkelig utbygd.

Kommuneplanen § 2.1 setter plankrav for tiltak i uregulert områder. Enkelte tiltak kan likevel unntas fra plankrav jf. § 2.1 bokstav c) nr. 4. Fortetting i **områder** avsatt til nåværende boligbebyggelse kan tillates ved 1-2 boenheter fra kommuneplanens vedtaksdato uten plankrav, jf. pbl § 11-10 nr.1. Unntak gjelder **området, ikke en enkelteiendom eller et boligfelt**. Planenheten har påpekt at området i Liaveien utgjør en del av et stort eksisterende boligområde (2 250 daa). Det er allerede gitt andre tillatelser innenfor området, og unntaksbestemmelsen kan derfor ikke anvendes på nytt. Videre må vilkårene knyttet til utnyttingsgrad og andre forhold oppfylles. Kommunedirektøren kan ikke se at omsøkte deling og utbygging oppfyller disse vilkårene.

Videre vurderer kommunedirektøren at adkomsten til området via Liaveien er en gammel, smal, privat vei som ikke har den standard som kreves for sikker adkomst for offentlige tjenester. En utbygging vil medføre ytterligere forverring av de allerede sårbare veiforholdene, og vesentlig tilsidesetter sikkerheten for myke trafikanter, særlig barn. Dette understreker behov for helhetlig planlegging og oppgradering før nye boliger kan tillates i området. Etter kommunedirektørens syn vil en dispensasjon undergrave hensyn bak plankravet når området ikke har tilgjengelig infrastruktur.



Vurdering av fordeler og ulemper:

Kommunedirektøren vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon i hovedsak er av privat karakter, og derfor tillegges begrenset vekt. Ulempene vurderes derimot å være betydelige, blant annet på grunn av risiko knyttet til sikkerheten for barn og gående, ytterligere belastning på en allerede sårbar vei, manglende tilgjengelig infrastruktur og mulige presedensvirkning for fremtidige enkelttiltak i området.

Nabomerknader og uttalelser:

Nabomerknader og uttalelser er vurdert i sammenheng med plankrav, trafikksikkerhet og veistandard, presedensvirkning og forespørsel om konkret utbygging.

Flere naboer har uttrykket bekymring for trafikksikkerhet, særlig for barn som ferdes på Liaveien som skolevei, samt for veistandard og økt belastning på eksisterende infrastruktur. Disse innspillene understøtter behov for helhetlig planlegging og oppgradering før nye boliger kan tillates. Kommunedirektøren legger vekt på at tidligere dispensasjon ikke automatisk gir rett til nye utbygginger, og at hensynene bak plankravet fortsatt ikke vil være ivaretatt uten tilstrekkelig vei- og infrastrukturtiltak. Godkjenning av omsøkte tiltak kan skape presedens for ytterligere flere saker i uregulert deler av området, noe som kan føre til uheldig bit-for-bit utbygging og svekke helhetlig planlegging.

Veirett er et generelt privatrettslig forhold som bygningsmyndigheten ikke skal ta stilling til. Kommunedirektøren vurderer at slik dokumentasjon og konkret forespørsler om veirett, terrenginngrep, transport og kvikkleire kan avklares i forbindelse med behandling av tillatelse til utbygging.

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår dispensasjon fra plankravet for fradeling og oppføring av bolig med garasje. Begrunnelsen er at fortetting i området kan medfører til forverring av trafikksikkerhet og belastning på eksisterende infrastruktur. Kommunedirektøren anbefaler at saken behandles gjennom en planprosess.