



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00292-2
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	06.05.2025

25/00292 - 86/171 - Torvåsen 10 - Saksframlegg for førstegangsbehandling - Frank Ove Ramsland

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse for oppføring av tilbygg for veranda med hagestue og halvtak som omsøkt. Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for eiendommen når det gjelder utnyttelsesgrad i gjeldene reguleringsplan.

Det vises til komplett søknad mottatt 15.03.2025

Vedlegg

Situasjonsplan i maalestokk 1 til 250
Søknad om tiltak uten ansvarsrett
Plan 1. Etg
Plan U. etg
Fasade Soer
Fasade Nord
Fasade OEst

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om tilbygg/veranda med hagestue og halvtak som omsøkt i Torvåsen 10 og dispensasjon fra utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket omhandler i hovedsak 2 tiltak. Det søkes om oppføring av veranda/terrasse med tilhørende hagestue på 14 m² ut fra boligens hovedetasje. Det er utsprengt under verandaen/terrassen slik at det etableres en «carport» under hagestua som er plassert på verandaen/terrassen. Videre søkes det om halvtak ut fra lang- og gavlvegg i boligens u.etg. Halvtakene som går ut fra husets fasadeliv får en dybde på 1,15 m og 1,45 m og blir derfor målbart areal som gir i en økning i utnyttelsesgrad for eiendommen. Det forlegger skriftlig samtykke/avstandserklæring fra nabo. Tiltaket er med den bakgrunn avhengig av dispensasjon fra utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan for å få tillatelse.

Saken inneholder kommunedirektørens innstilling hvor det anbefales at tiltaket og nødvendig dispensasjon fra utnyttelsesgrad innvilges.

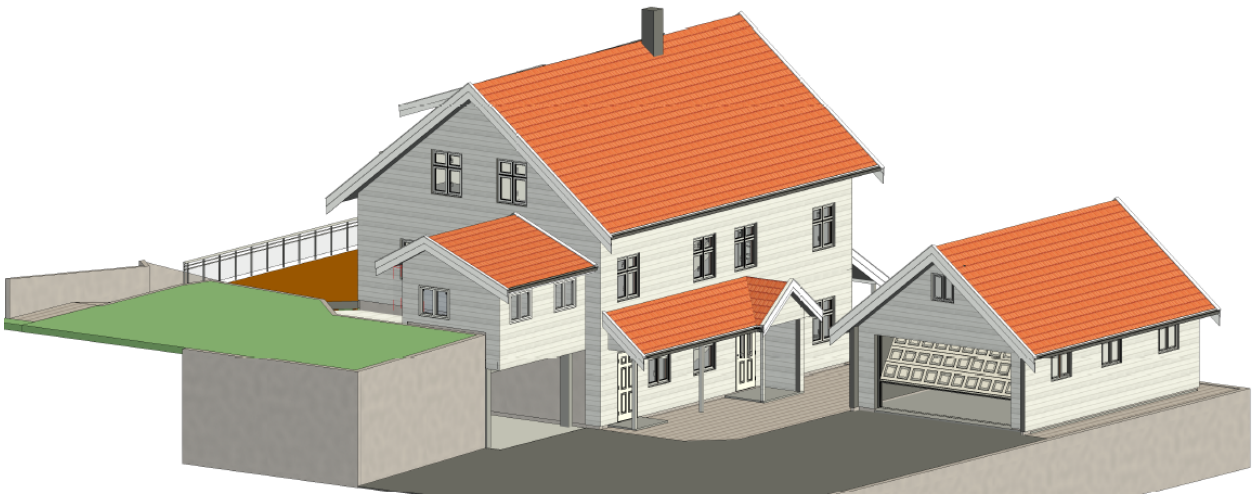
Saken fremmes med dette for førstegangsbehandling i Teknisk utvalg.

Fakta

Søknaden

Det søkes om oppføring av veranda/terrasse på enden av eneboligen. På terrassen settes det opp en hagestue på ca 14,2 m² som tilbygg til eneboligen. Det er sprengt ut under terrassen. Her vil det bli en carport rett under hagestua/terrassen. I tillegg søkes det om å etablere halvtak utenfor inngangsdør til boligen og leiligheten på ende av huset. Halvtakene bygger 1,2 m og 1,45 m ut fra husets fasadeliv og tiltaket øker derfor eiendommens BYA. Totalt øker BYA for eiendommen med 34,2 m². Minste avstand til nabogrense fra halvtak på enden av eneboligen er 2.4 meter. Hagestue/terrasse/carport ligger mer 4 m fra eiendomsgrensen.

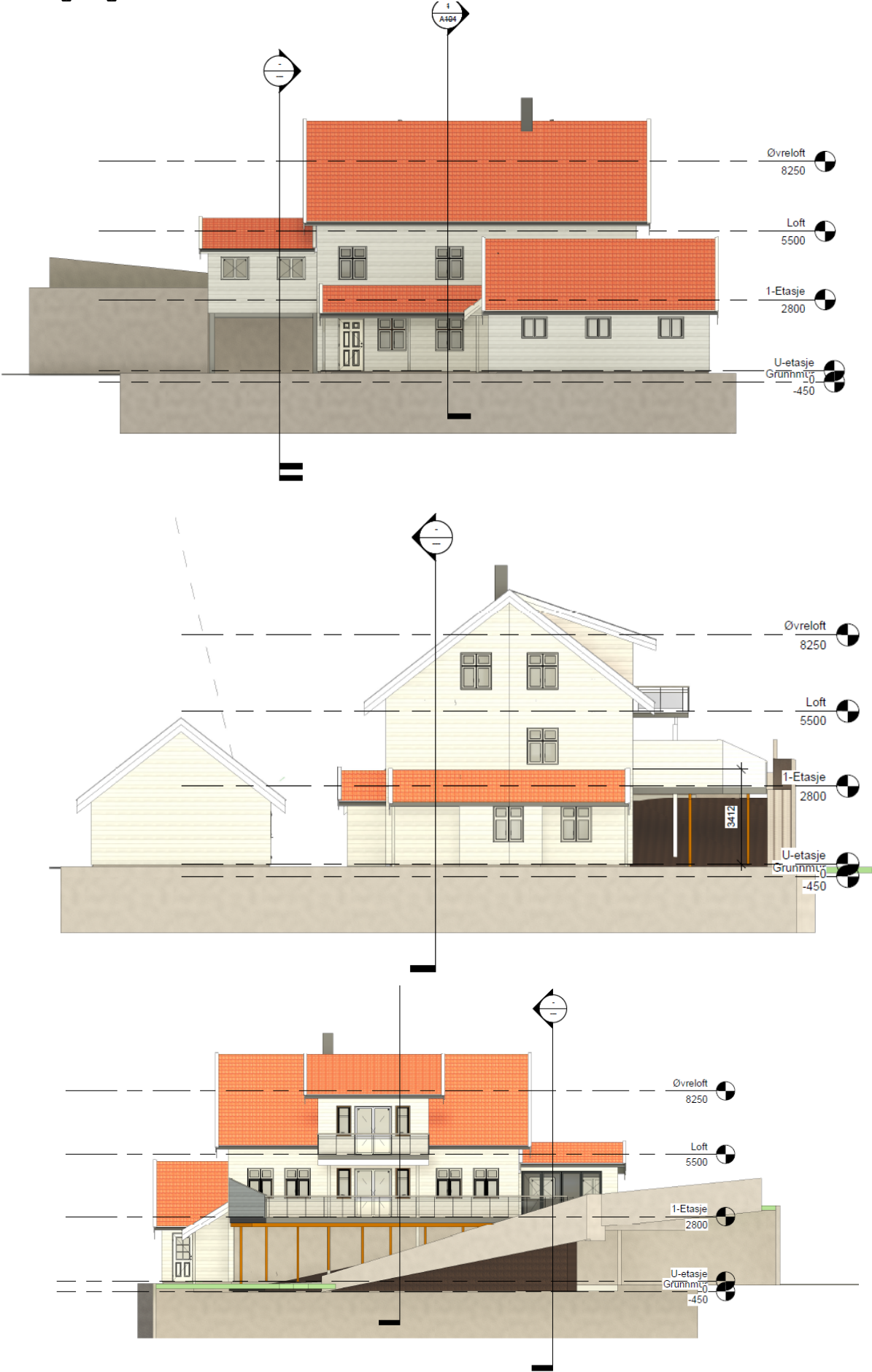
Illustrasjon av hagestue/carport og halvtak:



Bilde av eksisterende fasade:

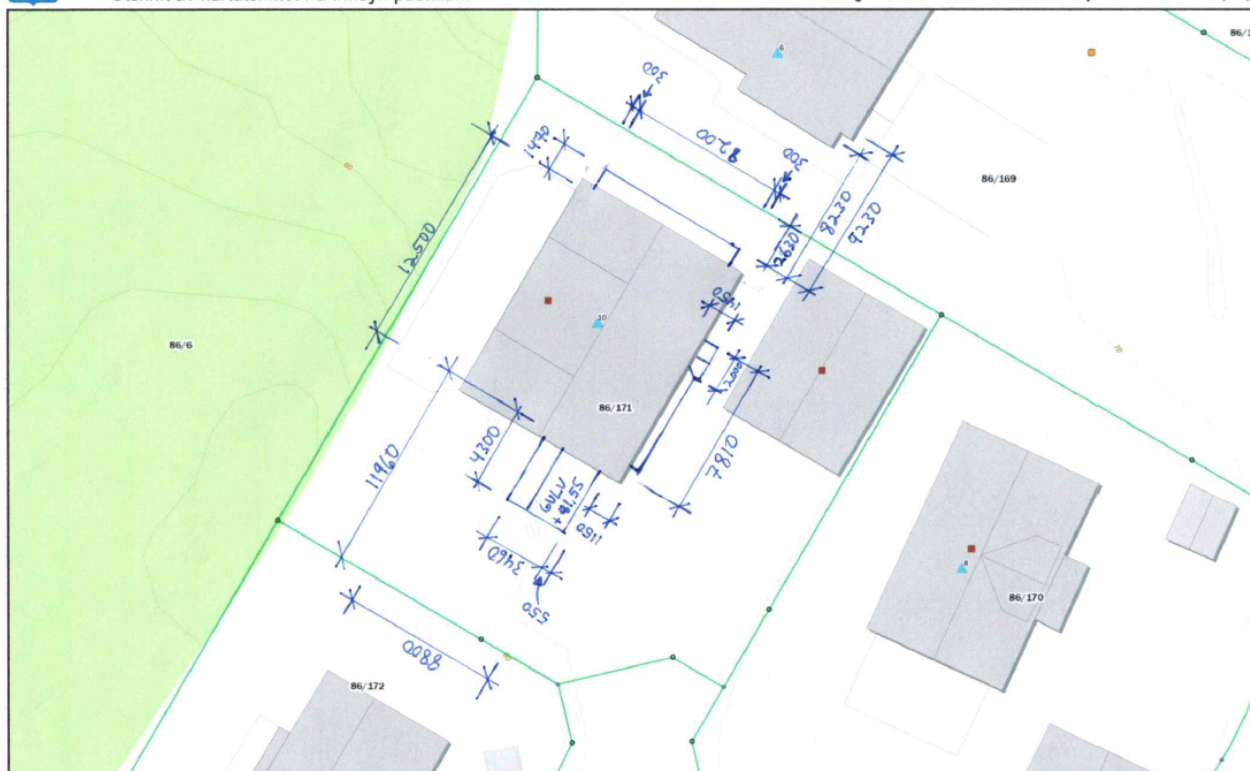


Fasadetegninger:



Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 16.02.2025 Omtrentlig målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM-32N

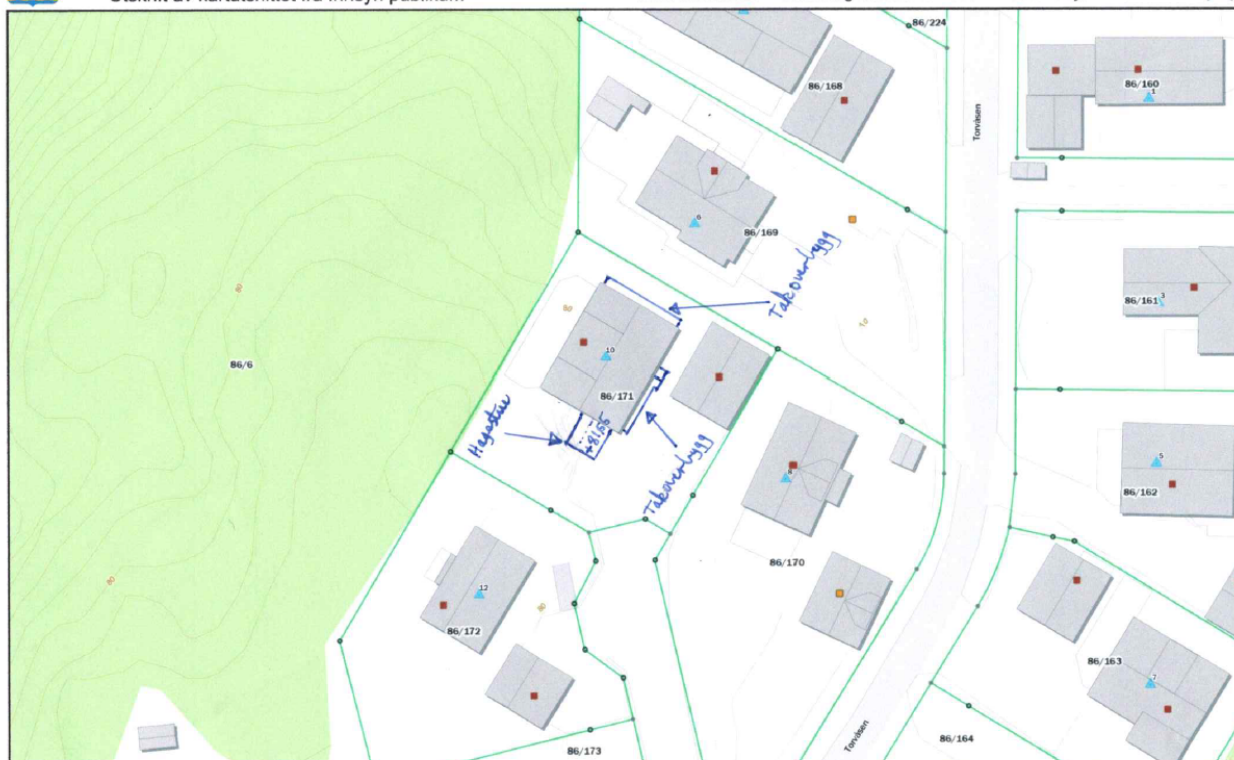


Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 16.02.2025 Omtrentlig målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Grad av utnyttning for eiendommen blir 34 % BYA etter tiltak. Tiltakene øker BYA med 34,2m². Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 25%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bolig formåle gjennom reguleringsplan for MYRÅSEN.

Planidentifikasjon: 52. Ikraftsatt, 16.12.1999

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Huset, og spesielt denne veggen ligger svært værhardt til i forhold til høydeplassering og vindretning. Veggen er vendt mot nordøst, og siden huset i tillegg ligger på en høyde og med det er ekstra vindutsatt, medfører dette at denne veggen får skikkelig juling spesielt på vinterhalvåret. Jeg har til nå byttet ytterdøren i denne veggen to ganger siden bygget stod ferdig i 2010. Det vil si at det nå er det tredje døren som står og blir ødelagt i dissedager. Siden dette også er inngangen til leiligheten så må det sies det ikke akkurat er hyggelig når du kommer til en dør som til tider er helt glassert av is som også til tider har vært vanskelig å få åpnet innenfra da snøen har fondet seg opp mot døren og veggen. Slik jeg ser det så vil et takoverbygg her gjøre huset estetisk penere. Døren vil også bli en sikrere rømningsvei for den eller de som bor i leiligheten da taket og de tiltenkte veggene vil skjerme mot flammene og varmen fra en eventuell brann i nabobygget. Alle bygningsdelene som går utover 4 metersgrensen vil bli bygget som en EI 30 konstruksjon, som da er det gjeldende kravet i brannbestemmelsene i TEK17 §§ 11-6 og 11-1. Dette inkludere vegger, tak, og vindu i gjeldene vegg.»

Når det gjelder bakdelene med dette tiltaket så kan jeg ikke komme på noen andre enn brannfaren som det da vil bli gjort nødvendige tiltak mot. Jeg ser det dessuten som større sannsynlig at en eventuell brann vil antenne høyere bygningsdeler enn dette utbygget som blir et relativt lavt tak.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Ifølge gjeldene plan "Myråsen P52" er utnyttelsesgraden (%BYA) satt til 25 %. Tomten er på totalt på 715 m2, som vil si at den eksisterende bygningsmassen allerede overskrider dette. Jeg ønsker å tilføre to mindre takoverbygg pluss en hagestue som til sammen vil utgjøre 34,2 m2. Dette vil medføre at utnyttelsesgraden vil øke til totalt 34 %.

Grunner til hvorfor jeg mener tiltaket bør godkjennes:

-Bygget vil bli estetisk penere.

-Tomten er fint utnyttet og bærer ikke preg av for mye bygningsmasse på for liten tomt, og vil med de nye tiltakene bare få en bedre helhet.

-Takoverbyggene vil gi en god beskyttelse mot vær og vind, som virkelig er en utfordring på vinterhalvåret med tanke på husets plassering i forhold til vindforholdene. Ytterdørene tåler ikke dette, og må byttes ut jevnlig noe som medfører en stor kostnad for meg som huseier i tillegg til at det medfører en ekstra belastning på miljøet med denne jevnlige utskiftingen.

-Hagestuen er tegnet inn på området der det i utgangspunktet var tegnet inn terrasse på de opprinnelige søknadspapirene, så det vil jo egentlig si at dette arealet på en måte har blitt godkjent som bebygd da den terrassen ville havnet mer enn 0,5 meter over bakken. Denne plassen er som den står nå ikke i bruk til noe da det bare er et utsprengt hull her.

-Dette bygget er såpass langt inne på egen tomt, og langt lavere enn huset ellers. Jeg kan dermed ikke se at dette skulle ha noen negative innvirkninger på naboene. se vedlagte tegninger.»

Nabovarsel

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

Kommunedirektørens vurderinger:

Tiltaket

Det søkes om tilbygg for veranda med hagestue og halvtak. Kommunedirektøren vurderer saken til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at tiltaket er nabovarslet og at det ikke forelegger merknader til tiltakene.

Det er søkt om dispensasjon fra avstandskrav til nabogrense, jf pbl. §29-4. Berørt nabo er varslet og har ikke kommet med innvendinger til tiltakene. Plan- og bygningsloven §29-4 3.ledd bokstav b)

gir kommunen adgang til å kunne akseptere mindre avstand en hva loven legger opp til for mindre utvendige tiltak. I denne konkrete saken er det et halvtak over inngangsdøra på enden av huset som ligger 2,4 m fra felles eiendomsgrense. Dette tiltaket er vurdert som mindre og kan derfor tillates uten at det må vurderes som en dispensasjonssak.

Eiendommen er avsatt til boligformål i reguleringsplanen og tiltaket er således i tråd med intensjonen i plan om hva området skal benyttes til. Imidlertid er eiendommen allerede bebygd med mer areal en hva reguleringsplan legger opp til og er derfor avhengig av dispensasjon fra utnyttelsesgrad i reguleringsplan for å få tillatelse. Se dispensasjonsvurdering under.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med utnyttelsesgrad i reguleringsplan og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

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. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

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 konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli 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 f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsene for utnyttelsesgrad i en reguleringsplan er blant annet utformet for å sikre at man har definerte rammer for hvilken utnyttelse av eiendommer som kan tillates oppført innenfor et planområde. Å ha en samordnet forståelse for hvordan et område skal utnyttes gir forutsigbarhet for alle som ønsker å bebygge eiendommene sine innenfor planområdet. Ulike hjemmelshaver har de samme forutsetningene for hva som kan gjøres inne for samme planområdet. Reguleringsplanen kan være et godt styringsverktøy som gir forutsigbart og likebehandling for alle innenfor samme planområde. Videre vil naboer innenfor samme område også kjenne til forutsetningene i reguleringsplanen slik at man vet hvilke, tiltak, volumer og utforming man kan forvente at blir oppført på omkringliggende naboeiendommer.

Dispensasjon fra utnyttelsesgrad

I denne konkrete saken dreier det seg om å føre opp terrasse/hagestue/carport. Det søkes også om oppføring av halvtak over inngangspartiet for eneboligen og leiligheten tilknyttet huset. Eiendommen før tiltakene er bebygd med mer areal en hva reguleringsplanen legger opp til. Omsøkt tiltak øker dagenes BYA med ca 34,2 m² og totalt BYA for eiendommen blir 34 %. Reguleringsplan legger opp til 25 %.

Det bør tas med i vurderingen at reguleringsplanen er noen år gammel og kan vurderes å ikke lenger være tilpasset dagens krav/ønsker/behov for utnyttelse av eiendommen. I eldre planer var det mer vanlig med større tomter og lavere utnyttelsesgrad en hva som er normalt i dag. Knapphet på sentrale tomter og behov for å føre opp flere boliger gjør at nyere planer som hovedregel ville akseptert en høyere utnyttning og annen utforming av bygninger enn hva gjeldende plan for eiendommen legger opp til.

Med bakgrunn i overnevnte vurdere kommunedirektøren at bestemmelsene det søkes dispensasjon fra tilsidesettes, men ikke vesentlig.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Kommunedirektøren vurderer at det kan sees på som en fordel at tiltaket det nå søkes om, er godt tilpasset eneboligen og det er vurdert at tiltakene gir boligen et visuelt løft rent arkitektonisk. En annen fordel er at det ikke er kommet inn merknader fra naboer. De to nærmeste naboene som grenser til tiltakene, har gitt sitt samtykke til plassering og utforming. Det vurderes også som positivt at det allerede er gitt flere dispensasjoner i nabolaget og at det derfor kan vanskelig vurderes at det å gi tillatelse vil være med på å skape presedens.

Kommunedirektøren deler derfor ansvarlig søkers syn at det arkitektoniske uttrykket ikke representerer et vesentlig avvik fra den etablerte byggeskikken i nærområdet og er med på å forskjønne eneboligen.

Kommunedirektøren vurderer med bakgrunn i søknaden og praksisen i nabolaget at det ikke er negative konsekvenser ved å gi tillatelse som gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon i fra er vurdert av kommunedirektøren å ikke bli vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon fra utnyttelsesgrad i dette konkrete tilfellet er klart større enn ulempene.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at Teknisk utvalg innvilger tiltaket og nødvendig dispensasjon fra utnyttelsesgrad i reguleringsplan som omsøkt.

Alternative løsninger

Teknisk utvalg gir avslag på omsøkt dispensasjon, jf. Pbl. § 19-2. Teknisk utvalg vurderer at utnyttelsesgrad for eiendommen alt er overskredet mer enn hva som er anbefalt, og ytterligere utvidelse av utnyttelsesgrad vil gi uheldige konsekvenser for oppfatningen av reguleringsplan som styringsverktøy for området.

Det å gi tillatelse i dette konkrete tilfellet kan også gi uheldige presedensvirkninger for andre tilsvarende fremtidige tiltak når det kommer til å akseptere avvik på 27% fra tiltenkt utnyttelsesgrad for eiendommen.

Teknisk utvalg vurderer med den bakgrunn at det å gi dispensasjon fra utnyttelsesgrad i dette konkrete tilfellet vil tilsidesette formålet det dispensere fra vesentlig. Da formålet blir vesentlig tilsidesatt vil det ikke være behov for å vurdere om det foreligger flere fordelere enn ulemper da det kumulative vilkåret får å kunne gi tillatelse ikke er til stede.

Søknaden avslås med bakgrunn i at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon for utnyttelsesgrad, ikke er innfridd.