



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00318-2
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.07.2025

37/34 - Grefstadviga 26 - Klagebehandling - Tilbygg til fritidsbolig

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen datert 31.03.2025 til følge. Klagen inneholder ikke momenter som endrer vedtaket av 05.03.2025. Klagen sendes videre til Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling. Det vises til vurderingen i saken.

Vedlegg

Rammesøknad

Gjennomføringsplan

2_KART_Situasjonsplan_A-SIT-101 - Situasjonsplan

3_KORR_Annet_Q2 - Tinglyst p-plass Grefstadviga 26

4_KORR_Annet_Q1 - Referat fra forhandskonferanse

5_TEGN_TegningNyFasade_A-FA-401 - Fasade nord

6_TEGN_TegningNyFasade_A-FA-402 - Fasade sør

7_TEGN_TegningNyFasade_A-FA-403 - Fasade øst

8_TEGN_TegningNyFasade_A-FA-406 - Silhuettsnitt

9_TEGN_TegningNyFasade_A-FA-404 - Fasade vest

10_TEGN_TegningNyFasade_A-SK-405 - 3D-utsnitt

11_TEGN_TegningNyFasade_Illustrasjon

12_TEGN_TegningNyPlan_A-PL-201 - Plan 1

13_TEGN_TegningNyttSnitt_A-SN-301- Snitt 1

16_KORR_KvitteringNabovarsel_C2 - Kvittering nabovarsel - Grefstadviga 26

37/34 - Grefstadviga 26 - Vedtak - Rammetillatelse - Tilbygg til fritidsbolig

19_KORR_KommentarNabomerknader_C4 – Kommentarer til nabomerknader – Grefstadviga 26

(1)

37/34 - Klage på vedtak

Tiltakshaver: Aksetøy Arkitektur AS
Ansvarlig søker: Martin Aune Hesle
Klager: Lin Anette Dalen Evensen og Frode Dalen

Sammendrag

Bygningsmyndigheten ga rammetillatelse til tilbygg til fritidsbolig i vedtak av 05.03.2025. Vedtaket er påklaget av Lin Anette Dalen Evensen og Frode Dalen. Kommunedirektøren vurderer at mottatt klage ikke tilfører saken vesentlige nye momenter som ikke var kjent fra før og klagen bør derfor ikke tas til følge. Det anbefales derfor at saken oversendes Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

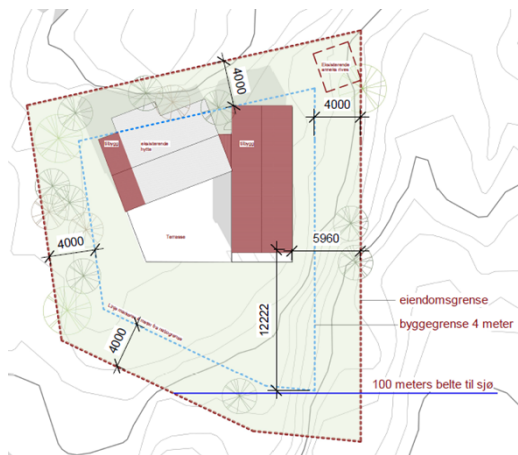
Bakgrunn

Historikk

Teknisk utvalget innvilget dispensasjon fra LNF-formålet for rivning og tilbygg i sak 25/12 av 28.01.2025.

Rammesøknaden

Det søkes om rivning og oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Det planlagte tilbygget vil bli oppført med bruksareal 70 m². Uthuset som vil rives er ca. 10 m² -BRA. Totalt bruksareal etter tiltaket vil bli 120 m². Tilbygget vil plasseres 4 m fra eiendomsgrense.



Det oppgis at 2 tinglyste parkeringsplasser ligger på eiendommen 37/2. Vann- og vegrett oppgis å bli tinglyst fra eiendommen 37/5.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 120 m²-BRA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 120 m²-BRA eks. parkering i friluft.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF- formål gjennom kommuneplans arealdel (2019-2031).

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Komprimert versjon: I forbindelse med tiltaket på Grefstadviga 26 har naboer uttrykt bekymringer knyttet til byggeskikk, høyde, innsyn, bruksareal og dokumentasjon. Tiltakshaver har imøtekommet disse ved å fjerne takterrassen og etablere saltak, noe som reduserer innsyn og tilpasser bygget bedre til omgivelsene. Det er bekreftet at tiltaket holder seg innenfor tillatt bruksareal (BRA), og at det ikke skapes presedens for lignende tiltak. Dokumentasjonen er oppdatert, og adkomstforholdene er i tråd med tinglyste rettigheter. Forlengelsen av hytta holder seg innenfor byggegrensene. Se eget skriv som følger vedlagt for full tekst.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden. Nabomerknadene ble vurdert også i tidligere saksframlegg.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Ansvarlig søkers kommentarer følger vedlagt. Forkortet versjon:

Ansvarlig søker har vurdert og imøtekommet nabomerknadene ved å gjøre vesentlige endringer i prosjektet. Takterrassen er fjernet og erstattet med saltak for å tilpasse bygget bedre til områdets byggeskikk og redusere innsyn. Dette bidrar også til å dempe byggets visuelle fremtoning i terrenget. Det er bekreftet at tiltaket holder seg innenfor tillatt bruksareal (BRA), og at det ikke oppstår fare for presedens. Dokumentasjonen er oppdatert med tydeligere situasjonsplan, og adkomstforholdene er i tråd med tinglyste rettigheter. Tiltaket er dermed justert for å ivareta både regelverk og hensynet til naboene.

Ansvarlig søker har kommentert merknader til byggeskikken og høyde i søknad som følgende:

- Ved at tilbygget delvis er understøttet av korte søyler/påler fører til at det blir mindre behov for skjæring og fylling slik at bakken vil bevares mest mulig slik den er.

- Med endringen til saltak og fjerning av takterrassen, tilpasses bygget ytterligere til områdets estetikk og byggeskikk. Dette vil redusere eventuelle visuelle avvik og gjøre bygget mindre iøynefallende.
- Vi etterkommer naboene i tilbakemeldinger angående byggeskikk, høyde og innsyn ved å fjerne takterrassen og etablerer skrått tak. Bygget vil da få samme mønehøyde som eksisterende fritidsbolig på tomten og harmonere bedre med byggeskikken i området rundt. Bygget følger reguleringsplan med tanke på høyder og byggegrenser.

Vedtak av 05.03.2025

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, rammetillatelse for tilbygg til fritidsbolig. Det vises til søknad mottatt 03.10.2024.

Som vilkår for tillatelsen settes at Rivning må varsles dem som har pengeheftelse i eiendommen.

Mottatt klage

Forkortet versjon: Naboene hadde ingen innsigelser til innvilget dispensasjon fra LNF-formålet. Det er ønskelig at omsøkt bebyggelse senkes i eksponert område og at utvidelse fortrinnsvis gjøres fremover i terrenget, med utgangspunkt i dagens hytte, da dette vil gi minst mulig estetisk forringelse av omgivelsene.

- Det er viktig å både hensynta og eksisterende byggeskikk ivaretas. Den omsøkte byggeprosjektet er planlagte reist på påle, som et fremmedelement, uten forankring verken i den eksisterende bebyggelse eller den øvrige sørlandske bygningsarv, når det sett utenfra og fra sjøsiden.
- Tegning gir et fordreid inntrykk av terreng og dimensjoner og anbefaler derfor en befaring.
- Tiltaket tilpasser ikke til terreng og det kunne danne presedens i området.
- Tiltaket medvirker til forringelse av nettopp livskvalitet, felleskap, godt nabolag og videre enhver pris.

Klagen ligger vedlagt i sin helhet.

Kommunedirektørens vurderinger:

Vurdering av klagerett

Vedtaket er datert 05.03.2025, og fristen for å klage er tre uker fra mottakelsen av dette brevet. Fristen vil etter dette normalt være 27.03.2025. Klagen ble imidlertid mottatt av kommunen den 31.03.2025, altså etter utløpet av ordinær klagefrist. Kommunedirektøren vurderer likevel at klagen kan tas til behandling, jf. forvaltningsloven § 6 og plan- og bygningsloven § 1-9.

Vurdering av klagers anførsler

Klager mener at tilbygget vil bygges i høyden eller på påler, og dette tilpasser ikke i området.

I plan- og bygningsloven § 29-2 vises at «*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.*»

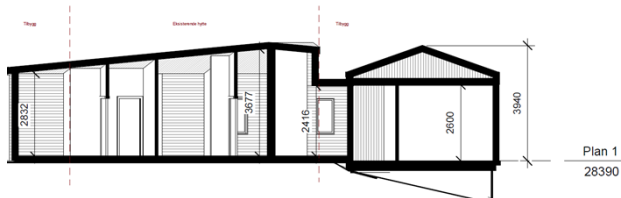
Pbl. § 29-2 angir to hovedmomenter for vurderingen av hva som er «gode visuelle kvaliteter». Tiltaket skal både ha gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene.

Etter pbl. § 29-2 er det opp til kommunens frie skjønn om tiltaket har gode visuelle kvaliteter. Det er de lokale bygningsmyndighetene som må anses best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen, jf. Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv H-1/10. Kommunen har en plikt til å foreta en forsvarlig vurdering i tråd med kravene til begrunnelse i fvl. §§ 24 og 25.

Kommunedirektøren vurderer at det opprinnelige vedtaket er godt begrunnet, og vurderer at det omsøkte tilbygget har tilstrekkelige visuelle kvaliteter – både som selvstendig bygg og i relasjon til utforming, funksjon, eksisterende bebyggelse, naturlige omgivelser og plassering i terrenget.

Tilbygget er prosjektert med en mønehøyde på 3,94 meter målt fra topp gulv. Mønehøyden er tilpasset eksisterende fritidsbolig, og er lik den eksisterende byggehøyden. Det samlede bruksarealet etter gjennomført tiltak er i samsvar med kommuneplanens retningslinje 5.3, som ikke over 120 m² BRA.

Kommunedirektøren slutter seg til ansvarlig søkers vurdering av at bruk av påler kan være en skånsom løsning, ettersom dette innebærer begrenset behov for graving og sprengning, og bidrar til å bevare naturlig vegetasjon og overflate. Påler gjør det også mulig å følge terrengfallet bedre enn ved planering og etablering av tradisjonelt fundament. Flyfoto viser at flere av nabohyttene allerede er oppført på påler. Det kan derfor ikke anses at det omsøkte tiltaket danner presedens i området.



Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren ikke grunnlag for å overprøve bygningsmyndighetens vurdering som er gjort etter pbl. § 29-2. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge.

Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at klager fremsetter nye momenter av betydning som skulle tilsi at det påklagde vedtaket bør endres. På dette grunnlaget anbefales det at Teknisk utvalg oversender saken til Statsforvalteren i Agder for videre behandling.