



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-24/01029-13
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

51/1 - Storesandveien 70 - Førstegangsbehandling - Fradeling, oppføring av enebolig og garasje med boenhet - Tore Nilsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, dispensasjon fra plankravet for fradeling og oppføring av bolig og garasje med egen boenhet. Det vises til søknad mottatt 25.09.2024 og supplerende dokumentasjon mottatt 16.06.2025.

Kommunedirektøren anbefaler at tiltaket gjennomføres ved en reguleringsplan.

Vedlegg

Merknad til nabovarsel
Følgere søknad
Opplysninger gitt i nabovarsel
Ettrinns søknad
2_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan 1 500
3_TEGN_TegningNyFasade_Fasader garasje 1 100
4_TEGN_TegningNyFasade_Fasader
5_TEGN_TegningNyFasade_Profiler 1 100
6_TEGN_TegningNyPlan_Plan 1 etg og loft garasje 1 100
7_TEGN_TegningNyPlan_Plan 1 etg og loft
8_TEGN_TegningNyPlan_Plan u etg
9_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt Garasje 1 100
10_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt A-A og Snitt B-B
11_KORR_Dispensasjonssoeknad_Dispensasjonssøknad
12_KORR_AndreRedegjoerelser_Svar på merknad fra Mattias Hortin og Edel Rødsjøsæther
13_KORR_AndreRedegjoerelser_Svar på merknad til Jan Erik Stiansen
22_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-2-20240411-2313
23_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-3-20240828-0953
24_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-2-20240421-MATTIAS-HORTIN
25_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-2-20240414-CECILIE-AARLI
26_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-3-20240909-MATTIAS-HORTIN
27_KORR_Nabomerknader_Re_Nabovarsel for Storesandveien 70 Edel
28_KORR_Nabomerknader_Nabomerknad 03.09.24 Jan erik Stiansen

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-24/01029. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Tore Jarl Nilsen

Ansvarlig søker: Stærk & Co. AS

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel for fradeling og oppføring av bolig med tilhørende garasje med egen boenhet på Fevik. Søknad forutsetter dispensasjon for å kunne gjennomføres. Saken vurderes å ha prinsipiell betydning, da en innvilgelse kan skape presedens for fortetting i området. På denne bakgrunn legges saken frem for politisk behandling.

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg avslår dispensasjon fra plankravet i medhold av pbl. § 19-2.

Fakta

Søknaden

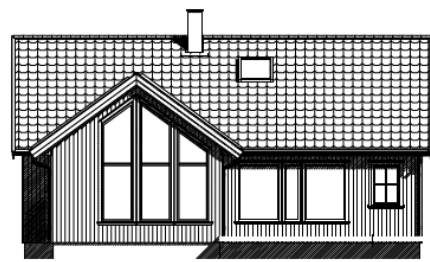
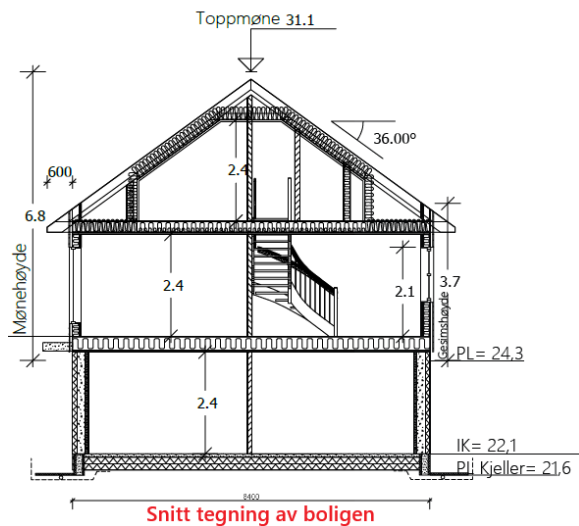
Det søkes om fradeling og oppføring av ny enebolig og en garasje med egen boenhet. Eksisterende boligtomt har et areal på 7978 m². Den fradelte teigen vil ha størrelse på 3067 m².

Boligen planlegges oppført i 3 etasjer (hovedetasje, loft og kjeller) med et areal på 130 m²-BYA / 274 m²-BRA. Takform er et kombinert saltak med 36 grader takvinkel. Mønehøyden blir 6,8 m og gesimshøyden blir 3,7 m. Topp møne har kotehøyde på +31,1, mens terrengnivå oppgis å bli på kote +24,3.

Garasjen prosjekteres i 2 etasjer med et areal på 129 m²-BYA / 195 m²-BRA. Bygget får et kombinert saltak, hvor mønet er lagt i kryss, også her med en takvinkel på 36 grader. Garasjen har mønehøyde på 7,6 m og gesimshøyde på 4,6 m. Topp møne ligger på kote +30,1, mens ferdig planert terreng er på +22,5.



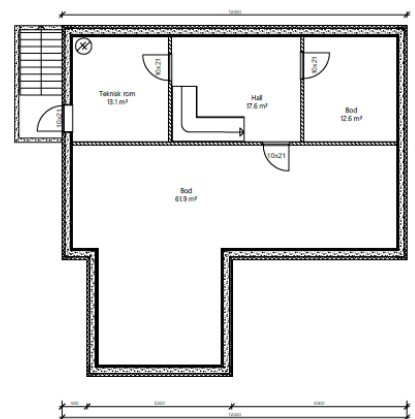
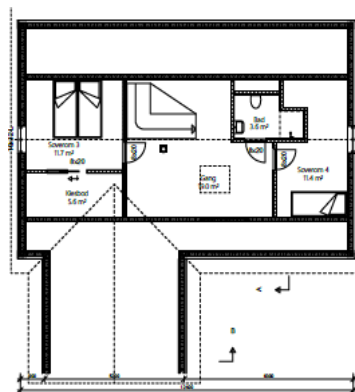
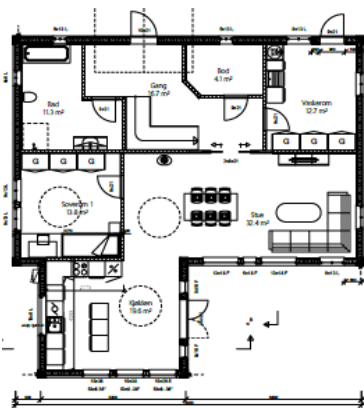
Tegninger for enebolig:



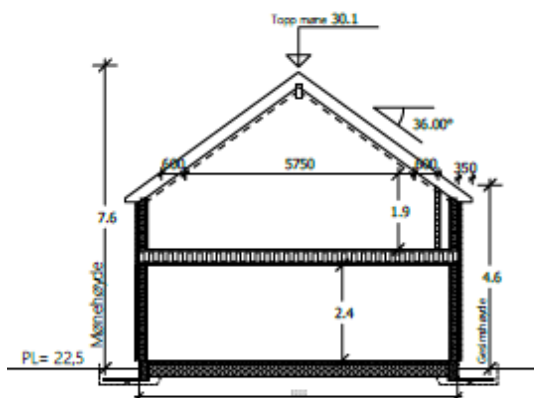
FASADE SØRVEST



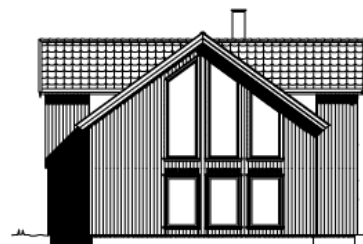
FASADE NORDVEST



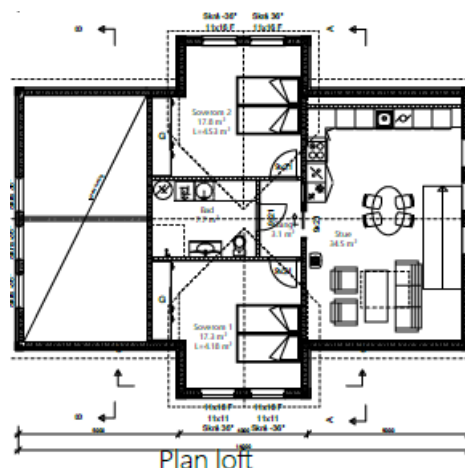
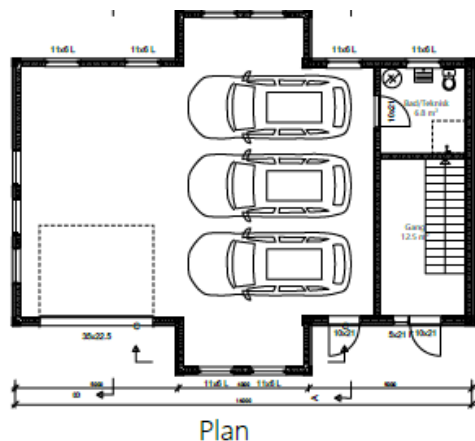
Tegninger for garasje med egen boenhet:



FASADE NORD



FASADE ØST



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til eksisterende boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Fevik, P-132, vedtatt 14.10.1996. I planen er det ikke oppgitt noen bestemmelser som gjelder fortetting eller oppføring av nye boligbebyggelser i området.

Bestemmelsene til kommuneplans arealdel 2019-2031, vedtatt 27.10.2020, gir plankrav til tiltak jf. pbl § 20-1 bokstav a) og m) for oppføring av nytt bygg og opprettelse av grunneiendom, jf. § 2.1.

§ 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

Fradeling og oppføring av ny enebolig og garasje med boenhet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Vi kan ikke se at plankravet i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt, da dette er en gammel reguleringsplan fra 1954, og nye nasjonale føringer har kommet til etter dette. Spesielt når det gjelder fortetting i eksisterende byggeområder. I forhold til nasjonale føringer er fortetting av boligområder å foretrekke fremfor å ta i bruk urørte områder. Vi kan heller ikke se at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Slik sett er fradelingen, med ny bolig og garasje i tråd med nasjonale føringer. Og i tillegg er det et generelt plankrav i kommuneplanens arealdel at etablering av to boenheter på en eiendom er unntatt plankrav. Men i dette tilfellet er det en reguleringsplan fra 1954 som gjør at denne eiendommen ikke kan unntas plankravet i kommuneplanens arealdel, slik kommunen tolker det. Vi kan ikke se at en reguleringsplan vil avklare forhold som ikke fremkommer i byggesøknaden. En dispensasjon i denne saken vil heller ikke ha noen betydning for en eventuell fremtidig regulering området. Slik vi ser det er ulempene små og fordeler for tiltakshaver bør kunne tillegges noe vekt.

Vi kan heller ikke se at tiltaket vil få noen negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Arealet som skal bebygges er i gårdskart registrert som dyrket mark. Arealet er hagearealet til 51/1 og blir ikke dyrket i dag, men består av plen og enkelte frukttrær. Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan, og avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og vil derfor ikke kreve behandling etter jordloven.

Som nevnt i opprinnelig søknad er ansvarlig søkers vurdering er at tiltaket harmonerer godt med området rundt med en god landskapsmessig utførelse. Eiendommen er på 7978 m2 og det bør dermed ligge godt til rette for å fradele en tomt til enebolig og garasje. Bolig og garasje ligger på tomtas laveste punkt og er innenfor maks tillatt byggehøyder i reguleringsbestemmelsene, og vi mener byggene er godt tilpasset øvrig bebyggelse og omgivelser. Dersom eiendommen hadde blitt regulert for flermannsboliger med en mye høyere tetthet, ville dette kunne forringe situasjonen for nabolaget i mye større grad. Og selv om fordelene synes størst for tiltakshaver tilsier vurderingene over at fordelene er større enn ulempene i dette tilfellet.

Adkomst til eiendommen vil være på en av dagens 2 tilkomster til eiendommen.

Boligen er prosjektert med tilgjengelighetskrav i hovedetasje. Boligen er videre prosjektert med tilrettelegging av vannbåren varme for å sikre en alternativ energiløsning.

Nabovarsel

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

Sigve Fast og Emily Sjølander eiere i dag av gnr. 51 bnr. 25, Skippergata 27, mottatt 29.06.2025.

1. Plassering og størrelse på garasje
Garasjen plasseres 2,1 m til felles grense, og det er ikke redegjort for brannkonsept. Vi vil ikke gi samtykke til plassering av garasje.
2. Framtidig bruk av vår eiendom
Vår fremtidige bruk vil påvirkes av garasjen som ligger så nær. Garasjen er planlagt 21,7 m fra det planlagte huset. Dette strider mot nabolovens generelle rimelighetsprinsipper og nabohensyn.
3. Innredet loft og bruk
Garasjen planlegges med innredet loft, som kan brukes til hybel eller hobby eller lager. Vi fryktet at det kan føre til økt aktivitet, innsyn og støy nær vår eiendom.
4. Negativ påvirkning på vår eiendom – tap av utsyn og romfølelse
5. Annet relevante forhold
Terreng og overvann: Garasjen ligger høyere i terrenget enn vår eiendom. Hvordan skal takvann ledes bort?
6. Alternativ plassering: anbefaler at en plassering av garasjen lenger unna felles grense.

Mattias Hortin tidligere eier av gnr. 51 bnr. 25, Skippergata 27, datert 21.04.2025 og 09.09.2025:

- Vi ønsker ikke at garasjen bygges så nærme vår tomtegrense. Vi ønsker avstand på minst 4 meter.
- Vi mener garasjen er for stor og høy. Vi ønsker at garasjen skal være lavere og ikke har vinduer som ser rett ned i vår hage. Vi mener at garasjen skiller seg ut fra andre garasjer i nabolaget da den er betydelig høyere.

Merknader fra Cecilie Aarli fra eiendommen gnr. 51 bnr. 45, Skoleveien 72, datert 14.04.2025:

Som avtalt på befaring av naboeiendom Storesandveien 70. Avventer jeg til det blir sendt ut mer informasjon i søknaden om dispensasjonen.

Edel Rødsjøsæther, eier av gnr. 51 bnr. 45, Skoleveien 72, datert 10.09.2024

- Ønske om at gangretten over min eiendom blir fjernet. (Tone og Tore skal fortsatt få gå over eiendommen min så lenge de bor der, men alt skriftlig vil jeg ha fjernet.
- Om mulig hadde jeg satt pris på om veien ned til enebolig og garasje hadde blitt flyttet til andre siden av eneboligen. Altså ikke mot min grense.
- Ellers ingen andre kommentarer enn, lykke til.

Jan Erik og Janne Stiansen, eiere av eiendommen gnr. 51 bnr. 22, Storesandveien 66, datert 03.09.2024.

- Tiltaket får konsekvenser for vår eiendoms sjøutsikt, sol- og lysforhold.
- Tiltaket krever flere dispensasjonsforhold fra reguleringsplan for Fevik. Vilårene for å gi dispensasjon etter vårt syn er ikke oppfylt.
- Det mangler søknad om disponering av dyrka mark etter jordloven
- Det mangler beskrivelse om terrengarbeider som planering og graving.
- Anbefaler en befaring med alle parter
- Et eventuelt positivt vedtak vil bli påklaget til Statsforvalteren i Agder.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Svar på Mattias Hortin:

Garasjen er fra tidligere plassert lengre fra grense enn tidligere og hoved fasade med stue og kjøkken er vendt vekk fra eiendommen mot vest. Vinduer mot eiendommen er kun soverom og tilhørende vinduer til garasje.

Svar på merknad fra Edel Rødsjøsæther:

Gangrett som Nabo ønsker fjernet er en privatrettslig sak, og er ikke en del av omsøkt tiltak i plan og bygningsloven. Videre ser ansvarlig søker og tiltakshaver at plassering av tilkomsten er den mest hensiktsmessige til dette nye omsøkte tiltaket og at boligen dermed blir plassert lengre vekk fra nabo.

Svar på merknad til Jan Erik Stiansen:

- Her ser man mellom byggene som ligger med ca. 8,1 meter avstand utsikt ned til havet. I det store bilde vil dette være et marginalt utsiktstap for Stiansen i diameter rundt sin bolig. Det er den sydvestlige utsikten som vil bli påvirket, men resterende utsikt vil bli beholdt og lysforhold ivarettatt.
- Med ny mønehøyde på omsøkt tiltak vil heller ikke nabohuset miste sollys til boligen og uteplass
- Det er i området flere garasjer med leilighet og at Stiansen selv har bolig med garasje med leilighet. Omsøkt tiltak vil derfor bli tiltenkt likt som andre eneboliger i område med garasje, og i dette tilfellet med egen boenhet i garasjen som flere andre nærliggende eiendommer.
- I merknaden vises det til at det kun vises til tiltakshavers subjektive ønsker, og ansvarlig søker vil fremheve i dette tilfellet at boligen er tilpasset rullestolbruker med alt på et plan som sikrer et langvarig opphold i det nye tiltaket, der dagens enebolig på eiendommen er av eldre dato og ikke beregnet for rullestolbruk eller lett tilgjengelighet for funksjonshemmede.
- Dyrket mark, er at område er regulert til boligformål og er videre begrunnet i dispensasjonssøknaden som er vedlagt byggesaken.

Uttalelser fra annen myndighet

Kommunaltekniske tjenester, datert 07.11.2024:

Offentlig vann og avløp i området har kapasitet til 2 nye boenheter.

Planavdelingen, datert 13.11.2024:

Eiendommen/bebyggelsen er regulert inn som eksisterende bebyggelse (markert som lilla i kartet). Dette uten at det er oppgitt noen bestemmelser som medfører at det kan fortettes eller oppføres nye boenheter eller annet på tomten.

Det søkes dispensasjon fra bestemmelser til trebebyggelse (markert gult i kartet). Disse bestemmelsene gjelder ikke for den gitte eiendommen, og det er derfor feil grunnlag for en dispensasjonssøknad.

- KPA §1.2 a) sier at der det er motstrid eller mangler vurdering i en reguleringsplan gjelder kommuneplanen foran.
 - Her mangler det vurderinger for nye tiltak – KPA gjelder foran reguleringsplanen, trolig på alle nevnte punkter med unntak av bestemmelser om skilting.
- Da det ikke finnes noen vurderinger, trer plankravet i KPA §2.1 inn.
- Tiltaket som omsøkes vil ikke falle inn under noen av unntakene i §2.1
- Viser videre til pbl §20-1 bokstav a, som medfører plankrav.

Eiendommen ligger innenfor Fevikplanen, hvor vi blant annet skal se på fortetningspotensialet innenfor eksisterende strukturer. Som et utgangspunkt er det positiv holdning til en høyere utnyttelse av store eiendommer, men denne vurderingen må gjøres gjennom plan. Vår tilbakemelding er at dette må vurderes gjennom kommunedelplan for Fevik (fevikplanen), eller som en detaljregulering. Dersom det likevel skulle være slik at tiltakshaver ønsker å søke dispensasjon fra plankravet vil vi vurdere å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak jf. Pbl kp 13.

Vurderinger:

Søknaden og dispensasjonsforhold:

Det søkes om fradeling og oppføring av en bolig og en garasje med egen boenhet. Eiendommen ligger innenfor Fevikplanen og er regulert til eksisterende bebyggelse (markert lilla i plankart) uten bestemmelser som åpner for fortetting eller nye tiltak. Når det ikke foreligger slike bestemmelser, kommer bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2.1 til anvendelse, som fastsetter plankrav før nye tiltak kan gjennomføres.

Dispensasjon

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. 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 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 plankravet er blant annet å sikre godt utredede og veloverveide avgjørelser for fremtidig utbygging, forebygge uønskede presedensvirkninger, avklare usikkerhet og sikre området som et fremtidig boligområde med gode kvaliteter. Planprosessen er det oversiktlige og presise styringsverktøyet som sikrer at eiendommen vurderes i en større sammenheng, og at alle berørte parter får anledning til å uttale seg. Videre vil en planprosess, som det legges opp til i kommunedelplanen, sikre at alle berørte interesser utredes og vektes opp mot hverandre på en forsvarlig måte.

Ansvarlig søker mener at da tiltak er i et etablert og utbygd boligområde vil tiltaket isolert sett ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, og tiltak er i tråd med kommunens fortetting i sentrumsnære områder.

Kommuneplanen har fortettingsstrategi for sentrum jf. § 3.1.4 i kommuneplan. Retningslinjene gir føringer om hvor i kommunen det skal åpnes for fradeling og fortetting. Det omfatter ikke området i Fevik. Det vil si at omsøkte fradeling ikke er omfattet av fortettingsstrategien i kommuneplanen.

Tiltaket gjelder fortetting med 2 boenheter i Fevik. En dispensasjon vil åpne opp for en annen utnyttelse av så vel den konkrete eiendommen som de øvrige eiendommene i boligområdet. Det foreligger ikke et juridisk bindende styringsdokument som fastsetter at området skal være gjenstand for fortetting, eller nærmere på hvilken måte et eventuelt ønske om fortetting skal gjennomføres. Tiltaket bryter på vesentlige punkter med bebyggelsesstrukturen på naboeiendommene og i resten av boligfeltet. Saken vil skape presedens, og det fremstår påregnelig at flere eiendommer i området kan tenkes fradelt og utnyttet på samme måte. Ytterligere fortetting i området vil kunne få betydning for bl.a. infrastruktur, og dermed underbygger hensynene bak plankravet.

En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess. Ulempen ved å dispensere vil være at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Det er også knyttet et visst faremoment til kvikkleire innenfor dette området som en planprosess er bedre til å belyse enn en dispensasjon.

Vurdering av innhold i nabomerknader og uttalelser

Det er mottatt merknader fra flere naboer til tiltaket. Merknadene kan i hovedsak grupperes i tre tema:

- 1. Byggets høyde, størrelse og utforming**

Flere naboer mener at garasjen fremstår som for stor og høy i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det påpekes at tiltaket kan medføre tap av sol- og lysforhold, utsyn og romfølelse på naboeiendommer. Det trekkes også frem at garasjen planlegges med innredet loft, noe som kan føre til økt bruk, aktivitet, innsyn og støy.

- 2. Plassering og avstand til nabogrense**

Garasjen er planlagt 2,1 meter fra felles grense. Naboene mener dette er for nær og at det ikke er redegjort for brannsikkerhet. Flere mener en avstand på minst 4 meter bør kreves, og enkelte foreslår alternativ plassering lengre unna nabogrense eller på motsatt side av boligen.

- 3. Bruk av tomten og terrengforhold**

Det uttrykkes bekymring for at tiltaket kan begrense fremtidig bruk av tilgrensende eiendommer. Naboene påpeker at garasjen ligger høyere i terrenget og etterlyser plan for

håndtering av overvann. Videre bemerkes det at søknad om disponering av dyrka mark etter jordloven mangler, samt at det ikke foreligger tilstrekkelig beskrivelse av terrenginngrep.

Kommentar til merknader:

1. Byggets høyde, størrelse og utforming

Det påpekes at tiltaket fremstår som stort og høyt. Det bemerkes at utforming, volum og høyder i området ikke er regulert gjennom gjeldende plan. Slike forhold er normalt avklart i en detaljregulering, og ikke gjennom enkeltsøknader med dispensasjon. Det vises til at eiendommen ligger i sentrum av Fevik og har et betydelig tomteareal. Spørsmål om utnyttelsesgrad, høyder, bygningsvolumer og eventuell differensiert arealbruk (som f.eks. grøntarealer eller konsentrert bebyggelse) bør derfor vurderes helhetlig gjennom en planprosess, ikke gjennom enkeltvedtak.

2. Plassering og avstand til nabogrense

Ansvarlig søker har imøtekommet innspillene og endrer avstanden fra garasje til tomtegrense fra 2,1 meter til 4 meter. Dette gir bedre ivaretagelse av brannhensyn, samt reduserer konflikt knyttet til naboskap og fremtidig bruk av naboeiendom.

3. Bruk av tomten og terrengforhold

Eiendommen er stor og sentralt beliggende. Hvordan tomten utnyttes bør avklares gjennom planprosess, ikke dispensasjon, slik at hensyn til naboer, terreng, overvann og trafikk kan belyses samlet. Innspillene om overvann og terrenginngrep understøtter behovet for en helhetlig vurdering.

I uttalelsen fra planenheten frarådes det å gi dispensasjon til deling og fortetting gjennom enkel byggesøknad. Forholdet til omgivelsene skal avklares før tomter kan få fradeling.

Kommunedirektøren er enig i at slik deling og fortetting ikke inngår i kommuneplan. Fortetting på Fevik bør skje gjennom planprosess.

På bakgrunn av ovennevnte, og i tråd med planenhetens vurdering, vurderer kommunedirektøren at hensynene til plankrav i kommuneplanen anses som vesentlig tilsidesatt og at fordel ved å gi dispensasjon ikke er større enn ulemper. Jf. pbl § 19-2 andre ledd kan dermed dispensasjon ikke gis.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår dispensasjon fra plankravet for fradeling og oppføring av bolig og garasje med egen boenhet.