



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00148-51
Saksbehandler Thomas Rudolf Letz

Utvalg	Møtedato
TPN	07.10.2026

Saksfremlegg: Riving av bolig og oppføring av ny enebolig - Dypvågveien 81, gnr./bnr. 92/55

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra:

1. PBL § 1-8
2. Arealformålet i Kommuneplan (LNFR-område)
3. Plankrav iht. kommuneplan § 2.1 (PBL §§ 11-9/10).

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. §§ 20-1 og 20-3 gis tillatelse til riving av bolig og oppføring av ny enebolig.

Vedlegg

20260817121331724

Plassering av støttemur og avklaring av grenseforhold - Case no.. 2025908 - 925500 - Dypvågveien 81 - riving av bolig oppføring av ny bolig og støttemurer

Følgemail

SV_ Tvedestrand kommune gnr._bnr. 92_55 CRM_000002270000199

Tilsagn om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 411 til eiendommen gbnr. 92-55 I Tvedestrand 642424_1_1

Vedtak. Avslag på søknad om avkjørsel (9 meter breddeutvidelse av eksisterende avkjørsel) fra f 642422_1_1

Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving av eksisterende bolig og etablering av ny enebo 641872_1_1

Re Emne Plassering av støttemur og avklaring av grenseforhold - Case no.. 2025908 - 925500 - Dypvågveien 81 - riving av bolig, oppføring av ny bolig og støttemurer

2026_6733 - case no 2025_908 Dypvågveien 81 - Tilleggsinnspill – manglende avklaringer og utilstrekkelig beslutningsgrunnlag (Dy

Plassering av støttemur og avklaring av grenseforhold

VS_ Emne_ Plassering av støttemur og avklaring av grenseforhold - Case no.. 2025_908 - 92_55_0_0 - Dypvågveien 81 - riving av bolig, oppføring av ny bolig og støttemurer

tilsvar nabomerknad 241230_1_1

K2211-BM-Tegning. 21.01.25 241229_1_1

Søknad 241228_1_1

24-K38-Situasjonsplan-28.05.2026 241227_1_1

tilsvar nabomerknad 241226_1_1

Endringssøknad 241223_1_1

Plassering av støttemur og avklaring av grenseforhold

Emne_ Plassering av støttemur og avklaring av grenseforhold - Case no.. 2025_908 - 92_55_0_0 - Dypvågveien 81 - riving av bolig, oppføring av ny bolig og støttemurer

Vs Klarlegging av grenser i 922748

Situasjonsplan, utenhusareal på,over grense

Tilkomststi for Dypvågveien 85 til brygge og sjø2

Tilkomststi for Dypvågveien 85 til brygge og sjø.

Tilleggsmerknad til nabovarsel Eiendom_ Dypvågveien 81 (gnr._bnr. 92_55)

Tilkomststi for Dypvågveien 85 til brygge og sjø. støttemur

Tilkomststi for Dypvågveien 85 til brygge og sjø2

Tilkomststi for Dypvågveien 85 til brygge og sjø.

Situasjonsplan, utenhusareal på,over grense

Situasjonsplan med beskrivelse av dagens funksjon av området med hovedfokus på trafiksikkerhet og ferdsel.

Merknad nabovarsel - Dypvågveien 81 2025_908

Svar på nabovarsel - rivning av bygg på gnr-bnr 92-55 - Dypvågveien 81 gangsti.

gangsti sjø

gangsti fra sjø , bolig som skal rives på høyre side

bdc6c151-43d1-4618-bab2-1333e8edf99a

ae598aaa-d290-4c41-b4b0-8d810893e5d7

Vedlegg 1 – Kommentarer til dispensasjonssøknad,

Situasjonsplan med inntegnet gangvei til sjø, båtplasser

Merknad nabovarsel 08.06.2026

24-K38-Situasjonsplan-28.05.2026

Revidert søknad om dispensasjon

2506935- Dypvågveien 81 - Kommentar vurdering ift trafiksikkerhet ved utvidet bruk av eksisterende driftsavkjørsel og adkomstveg.

TILLEGGSMERKNAD TIL BYGGESAK BYGG-25_00148 - Riving av bolig og etablering av ny bolig

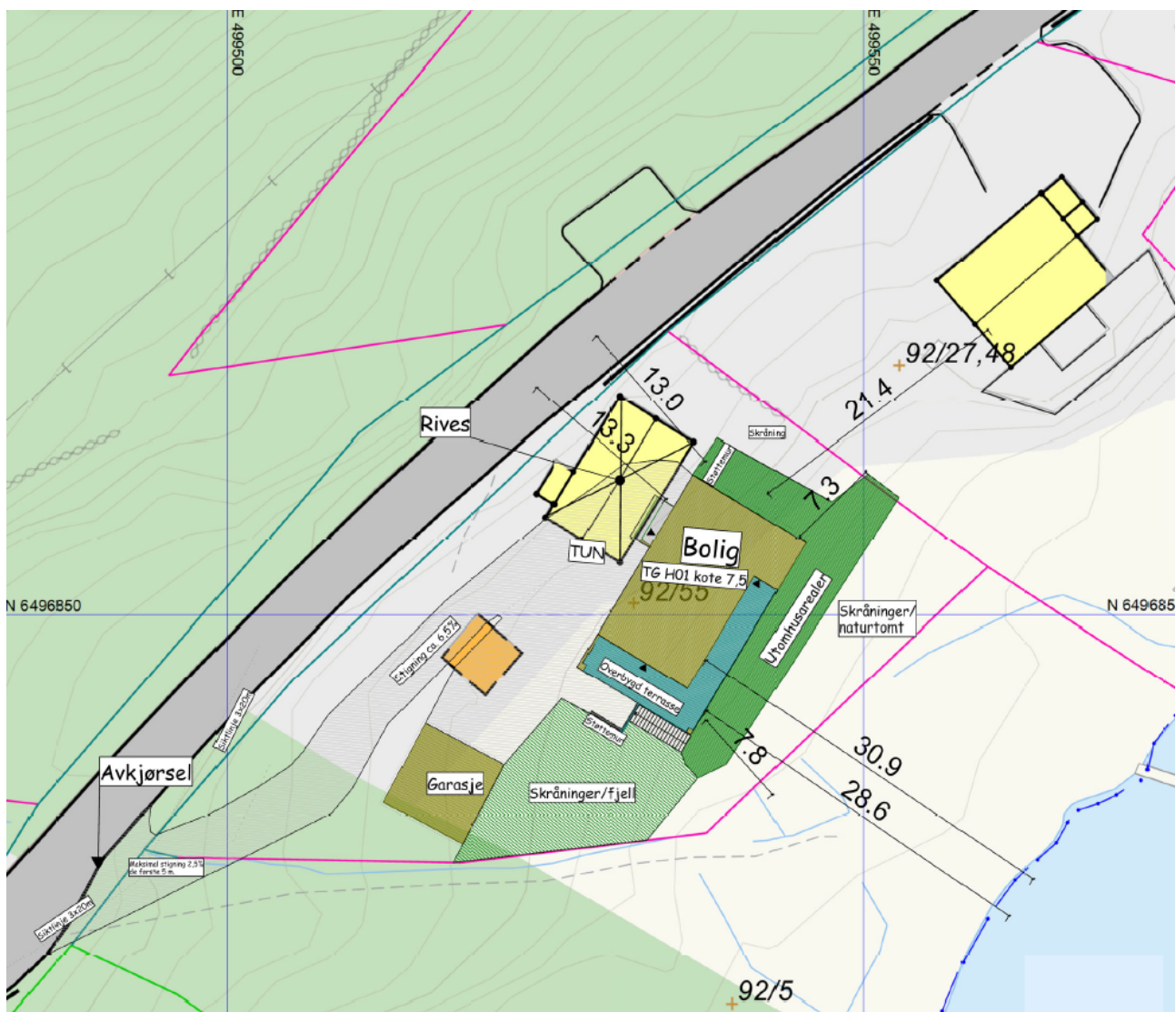
Merknad-til-nabovarsel-1-20250211-THORBJØRN-MYRVANG

Saksopplysninger:

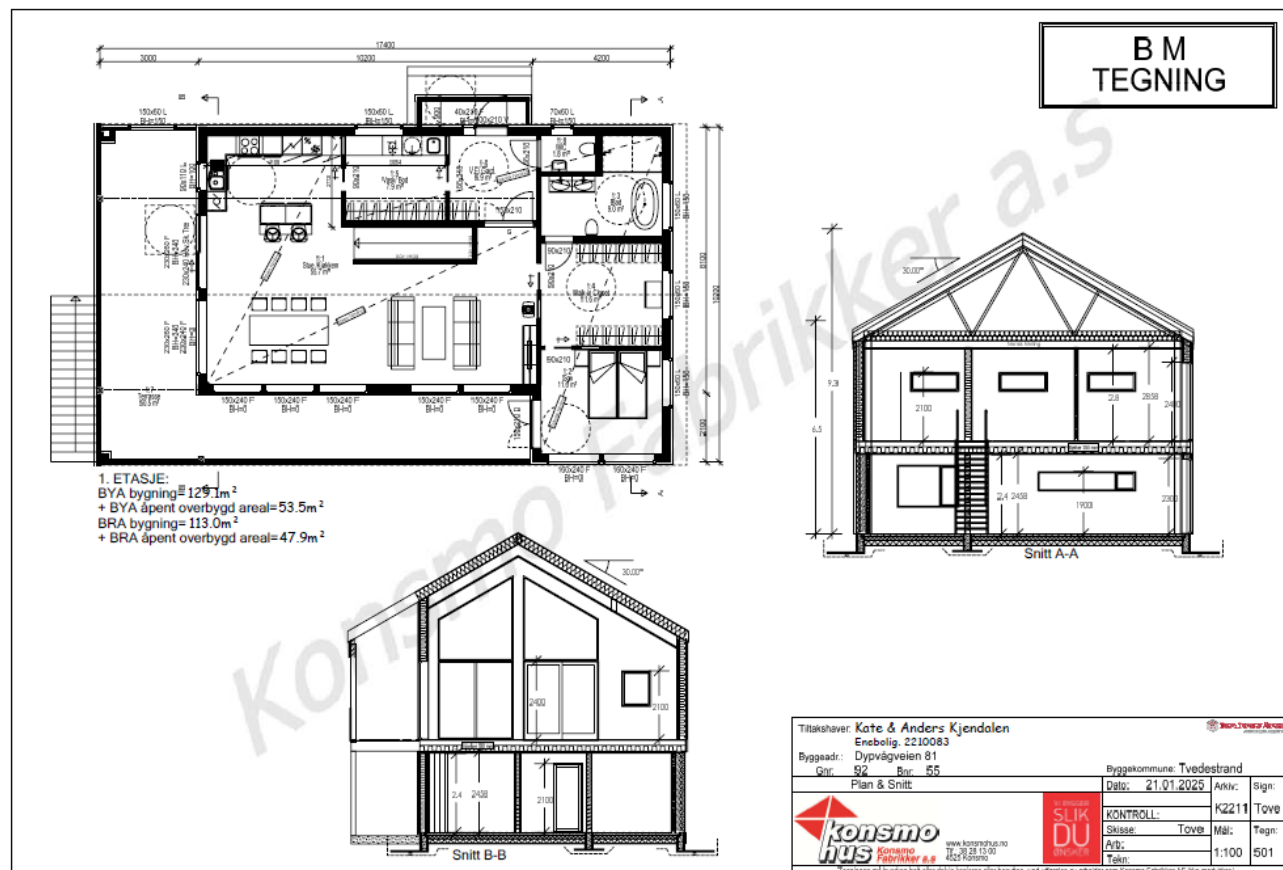
Det søkes om riving av eldre bolighus (SEFRAK registrert) på eiendommen Dypvågveien 81. Et eldre uthus på eiendommen ble allerede fjernet. Det foreligger uttalelse fra Agder fylkeskommune, som etter gjennomført befaring har konkludert med at bygningsmassen er felleferdig (eller i så dårlig forfatning) at, i dette konkrete tilfelle, riving kan godtas. Det er søkt om etablering av ny enebolig på tomten. I forhold til plassering av det nye bygget måtte det tas hensyn til avstandskrav til veimidten (byggegrense mot fylkesvei). Det foreligger dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei. Omsøkt byggets fotavtrykk er betydelig større enn fotavtrykket av eksisterende bygg.

Følgende arealer er relevant i saken:

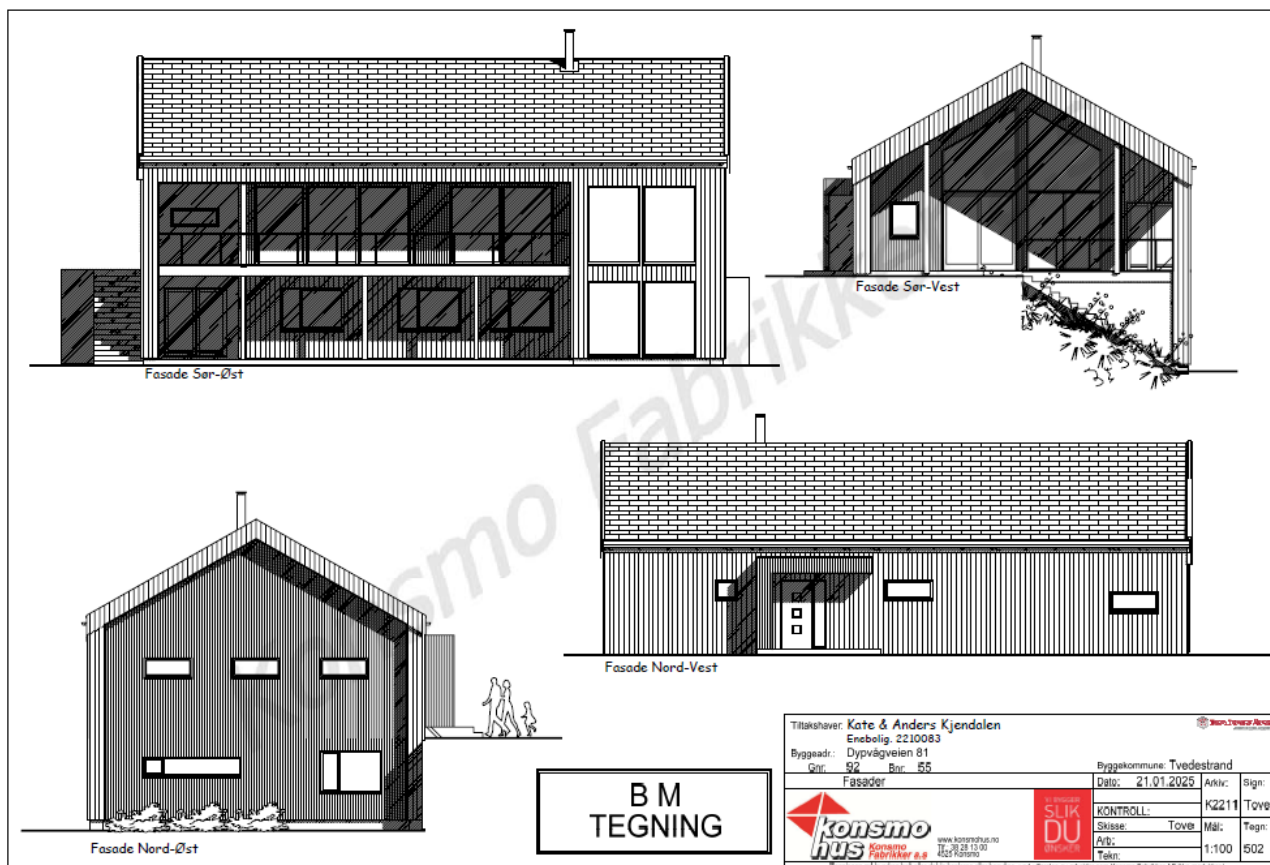
Areal BYA som skal rives:	ca. 70 m ² (kun bolighus – allerede fjernet uthus er ikke oppgitt)
BYA nytt bygg:	183 m ²
BYA biloppstillingsplasser:	36 m ²
BRA nytt bygg:	319 m ²
BRA biloppstillingsplasser:	36 m ²



Situasjonsplan – Garasjen er ikke del av søknaden. Uthus er imidlertid fjernet



Plan og snitt



Fasader

Planstatus og juridisk grunnlag

Eiendommen er uregulert og er i kommuneplan avsatt til LNFR-formål.

Dispensasjonsspørsmålet

Omsøkt tiltak er i strid med:

1. Plan- og bygningsloven § 1-8 (forbud mot tiltak langs sjø)
2. Kommuneplanens arealformål (LNFR-formål).
3. Kommuneplan § 2.1 (PBL §§ 11.9/10) vedrørende plankrav.

Det foreligger dispensasjonssøknad til ovennevnte forhold.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjonene

Ansvarlig søker sammenfatt begrunnelse til dispensasjonssøknaden:

- Eksisterende bolig ligger svært nær fylkesveien og medfører trafikk- og siktproblemer. Flere biler har kjørt inn i huset.
- Huset er falleferdig, med blant annet lekkasjer og dårlig fundamentering, og vurderes som lite hensiktsmessig å rehabilitere.
- Ny bolig og ny avkjørsel flyttes lenger fra veien og lavere i terrenget, noe som skal gi bedre trafiksikkerhet og sikt.
- Tiltaket skal samtidig gi bedre sikt og solforhold for bakenforliggende eiendommer.
- Det vises til at det nylig er gitt tillatelse til et tilsvarende prosjekt i nærområdet (Norveien 10).
- Den nye boligen er tilpasset omkringliggende bebyggelse etter dialog med byggesaksavdelingen.
- Én nabo har uttrykt bekymring for boligens størrelse. Søker mener størrelsen er normal etter dagens standard, og at avstanden til nabogrensene og den lavere plasseringen gjør at dette ikke bør være et problem.

- Samlet mener søker at fordelene ved å rive og flytte/fornye boligen er større enn ulempene, og ber derfor om at dispensasjonen innvilges.

Kortversjonen: Søknaden bygger først og fremst på at dagens bolig er i dårlig stand og ligger trafikkfarlig nær veien, mens den nye boligen vil bli plassert lavere og lenger fra veien, med bedre trafiksikkerhet, sikt og adkomst.

Uttalelser fra andre myndigheter

Statsforvalter:

Saken ble oversendt Statsforvalteren i Agder, ved miljøvernavdelingen, for forhåndsuttalelse. Statsforvalteren avga uttalelse 30.06.2026, hvor det ble frarådet at kommunen innvilger de omsøkte dispensasjonene.

Statsforvalterens kritikkpunkter er hovedsakelig følgende:

1. Økning av bebyggd areal og økt synlighet fra sjøen (økt fasadelengde)
2. Plassering av nytt bygg nærmere sjøen
3. Tiltakets avstand til svært viktige naturtyper som for eksempel poller og hekkeområde, beiteområde og trekklokalitet for en rekke våtmarkstilknyttede fuglearter. Det vises også til at lokaliteten er et viktig oppvekstområde for sjørørret.

Agder fylkeskommune - kulturminnevern:

Saken ble oversendt Agder fylkeskommune, avdeling for kulturarv, for uttalelse. Fylkeskommune avga uttalelse 05.06.2025.

Fylkeskommunens konklusjon:

Avdeling for kulturarv vurderer forfallet på eksisterende bygning er kommet for langt og den antikvariske egenverdien til å være lav. Istandsetting vil være svært krevende, både med hensyn til bygningens tilstand, plassering og trafikale forhold. Vi vil derfor ikke motsette oss at rivning godkjennes. Vi anbefaler at materialer av god kvalitet gjenbrukes i nytt bygg eller gis til entreprenører for gjenbruk i nye prosjekter.

Agder fylkeskommune – veimyndighet:

Saken ble oversendt Agder fylkeskommune som veimyndighet (tiltaket ligger langs fylkesvei).

Det foreligger dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei datert 18.05.2026.

Fylkeskommune har bedd om endring av den opprinnelig omsøkte avkjørselsløsning og ansvarlig søker har sendt inn tilsvarende dokumenter.

Det foreligger tilsagn til godkjenning av denne løsningen datert 03.07.2026.

Det bemerkes at den opprinnelig omsøkte avkjørselsløsningen ble godkjent av Agder fylkeskommune ved vedtak datert 29.09.2022. Dette vedtaket er imidlertid ikke lenger gjeldende da 3 års frist har gått ut. AFK har i dette tilfelle valgt ikke å innvilge avkjørselsløsningen på nytt, men krevde ny søknad.

Naboforhold:

Tiltaket ble nabovarslet og det foreligger flere nabomerknader fra naboen Thorbjørn Myrvang, Dypvågveien 85, gnr./bnr. 92/48.

Naboen klager hovedsakelig på følgende punkter:

1. Endret avkjørsel – Naboen mener endret avkjørsel medfører negative konsekvenser iht. konflikt med eksisterende gangsti (privatisering), trafiksikkerhet (økte konfliktpunkter mellom myke trafikanter og kjøretøy)
2. Dispensasjonsforhold - Naboen mener at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å kunne innvilge dispensasjon fra PBL § 1-8.
3. Tiltakets omfang – Naboen viser til at omsøkt bolig er betydelig større enn eksisterende bygning – Denne merknaden stemmer stort sett overens med den opprinnelige merknaden

- fra samme nabo – sendt inn ifm. første nabovarsel. Naboen mener videre at søknadens tegningsunderlag ikke er tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets størrelse.
4. Inngrep i gangsti/allmenn ferdsel og privatisering av strandsone – dette punktet er allerede beskrevet i ovennevnte kritikkpunkter
 5. Naboen viser til en eldre vurdering fra Statens veivesen (datert 02.07.20214) der det påpekes at eksisterende avkjørsel ikke tilfredsstillers dagens krav og vurderes derfor bare å være gangatkomst.
 6. Naturmangfold: Naboen viser til tiltakets nærhet til registeret områder for naturmangfold, herunder vurdering av Ulevågkilen som område med svært høy naturverdi – Nivå A. Dette underbygges med noen konkrete eksempler som hekkeområder til diverse våtmarkstilnyttete fuglearter. Det kommenteres også nærhet til fauna med spesielle miljøverdier i sjøen (f.eks. ålegress) og på land (f.eks. vernet furuskog. Selv om tiltaket isolert sett ikke overlapper med de ovennevnte arealer så mener naboen at vurderingen etter naturmangfoldloven §§ 8 – 10 er ikke tilstrekkelig belyst.
 7. Ikke tilfredsstillende kjøreatkomst – Dette punktet er i hovedsak allerede nevnt i noen av punktene før.

Naboens samlet vurdering og konklusjon:

Tiltaket medfører (i) svekket trafiksikkerhet for myke trafikanter ved busstopp/postkassestativ/skolevei, (ii) økt privatisering og konflikt med gangsti/allmenn ferdsel i strandsonen, (iii) økt belastning på naturmangfold (hekkeområder og registrerte naturverdier som ålegrasenger) i umiddelbar nærhet, herunder potensielt omfattende inngrep og anleggsaktivitet knyttet til avkjørselsutbedring ca. 50 meter fra dokumentert hekkeområde, og (iv) manglende tilfredsstillende adkomst.

I tillegg er premissene for avkjørsel vesentlig endret etter opprinnelig nabovarsel ved at avkjørsel nå søkes lagt inn i eksisterende gangvei/driftsadkomst. Dette skjerper inngrepet og konsekvensbildet, og innebærer at saken ikke kan avgjøres på utdatert nabovarselgrunnlag, jf. PBL § 21-3.

Vilkårene for dispensasjon etter PBL § 19-2 er etter dette ikke oppfylt, og byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. PBL § 1-8, tilsier en restriktiv praksis. Videre kan tiltak ikke godkjennes uten tilfredsstillende adkomst, jf. PBL § 27-4.

8. I tillegg til ovennevnte punkter kommenterer naboen også et usikkerhetsmoment ang. grenseforløpet mellom eiendommene.
Kommentar fra byggesaksavdelingen: Det er særlig ett punkt som er satt med en usikkerhetsmargin på 200 cm.

Ansvarlig søkers tilsvarende svar til nabomerknadene:

1. Det aktuelle nabovarslet omhandler ikke ett nytt tiltak, men anses som korrigering av avkjørselen og justering av husets plassering iht. minsteavstand til veimidten.
2. Ansvarlig søker mener at mange av kritikkpunktene ikke har noe med byggesaken å gjøre og mener at noe av korrespondanse ifm. nabovarsel har uansett kommet inn etter fristen.
3. Ansvarlig søker mener at riving av den gamle bygningen og oppføring av et nytt bygg med større avstand fra veien er en langt bedre alternativ enn en teoretisk istandsetting av det historiske huset.
4. Plassering av den omsøkte boligen:
«Vi har plassert boligen slik at nærmeste del av huset er mer enn 7 meter fra grensa. Om det skulle vise seg at nedre grensepunkt skulle være inntil 2 meter feil, som har vært nevnt, så vil boligen likevel ligge godt over 5 meter fra grensa. Dersom det siktes til en forstøtningsmur som er tegnet rundt 4 meter fra grensa – lenger opp mot veien, så vil en kunne reduseres denne. Om det skulle vise seg at grensa langt nedenfor er feil så vil det ved

denne støttemurer gi et utslag på ca. 50 cm, Den kan enkelt reduseres om nødvendig. Vi kan derfor ikke se at påstanden om feil grenser vil kunne påvirke byggesaken.»

Kommunens vurdering av nabomerknadene:

1. Omsøkt avkjørsel: Den aktuelle og nå omsøkte avkjørselsløsningen ble justert etter Agder fylkeskommunens initiativ. Fylkeskommunen som veimyndighet har vurdert at den opprinnelig omsøkte løsningen ikke kan godkjennes. Vi forutsetter derfor at den foreslåtte løsningen ivaretar de viktigste momenter som trafiksikkerhet og utforming etter veinormalen.
2. Dispensasjonsforhold: Vi tar stilling til dette i vurderingen lenger ned.
3. Tiltakets omfang: Det er korrekt at det nye bygg vil ha et betydelig større fotavtrykk sammenlignet med det eksisterende huset, men dette i seg selv er ikke tilstrekkelig for å kunne avvise søknaden.
4. Privatisering av strandsone mv: Dette punktettas stilling til i dispensasjonsvurderingen.
5. Tidligere vurdering av eksisterende atkomst som gangatkomst: her mener kommunen at dette ble nettopp tatt hensyn til gjennom behandling av søknaden ved Agder fylkeskommune.
6. Naturmangfold: Dette er et valid argument, men kommunen kan ikke se at forholdene blir endret i vesentlig grad selv om plassering av det omsøkte bygget vil ligge nærmere kystlinjen og bygningens fotavtrykk vil bli større enn arealet det eksisterende hus innehar. Etter vår vurdering er det ingen direkte inngrep i de relevante vernearealer. Etter en helhetlig vurdering som inkluderer også hensyn til veilovens avstandskrav og dermed i siste konsekvens det faktum at et nytt hus MÅ ligge nærmere kystlinjen finner byggesaksavdelingen at det er tilstrekkelig grunnlag å vurdere søknaden som den foreligger.
7. Spørsmål rundt kjøreatkomst: Se punkt 5 av kommune vurdering av nabomerknader.
8. Kommunen legger ansvarlig søkers tilsvare til grunn der det utelukkes at den justerte plasseringen av det omsøkte bygget vil være i konflikt med avstandskravene.

Kommunedirektørens vurdering

Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12

Alle vedtak som omhandler forvaltning av fast eiendom, må jfr. naturmangfoldloven NML) § 7 vurderes opp mot §§ 8 til 12 i NML

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Tvedestrand kommune har gjennomført kartlegging av biologiske verdier i sjø i 2003, supplerende kartlegging i sjø i 2008, kartlegging av naturtyper på land i 2001 samt ny kartlegging av naturtyper på land i 2011. I tillegg sjekkes her kartgrunnlaget i Artsdatabanken og Naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning. Kartgrunnlaget er undersøkt og en kan ikke se at det er registrert art eller naturobservasjoner på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Bygningsmyndigheten legger til grunn at det eksisterende og tilgjengelige kunnskapsgrunnlaget er i samsvar med de krav som følger av naturmangfoldlovens §.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Dette prinsippet vurderes ikke da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det vurderes her at det aktuelle tiltaket ikke vil medføre noen nevneverdig belastning av betydning på art eller naturtyper. De øvrige prinsippene i naturmangfoldloven får mindre betydning i denne saken. Overnevnte vurderinger viser til at tiltaket i liten grad vil påvirke verdifullt naturmangfold.

De øvrige prinsippene i naturmangfoldloven får mindre betydning i denne saken. Overnevnte vurderinger viser til at tiltaket i liten grad vil påvirker verdifullt naturmangfold.

Dispensasjonsspørsmålet:

Det følger av plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2 at kommunen ikke kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Videre følger det at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene er kumulative. Det innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Ved vurderingen skal det etter bestemmelsen legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er samtidig ikke tilstrekkelig at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig skadelidende. Det må også foreligge relevante og saklige fordeler ved å gi dispensasjon.

Det er søkt om dispensasjon fra:

1. Plan- og bygningsloven § 1-8 og
2. Kommuneplanens arealformål LNFR
3. Plankrav - § 2.1 i kommuneplan

Samlet vurdering av dispensasjonsforholdene:

1. Plan- og bygningsloven § 1-8 og
2. Kommuneplanens arealformål LNFR

Hensynet bak bestemmelsen/arealformål

Det er søkt om dispensasjon fra PBL § 1-8 og formålet LNFR. Hensynene bak LNFR-formålet er mange, men spesielt viktig er det å bevare eksisterende landskapsbilde, tilgjengeligheten til sjøen samt friluftsliv. Når det gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er det hensyn til naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser som ligger bak.

Da hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i denne sak i hovedsak er sammenfallende, vil vi foreta en samlet vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Vurdering om hensynene bak bestemmelsen/arealformålet blir vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak PBL § 1-8 er å ivareta strandsonen som et område av særlig betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Hensynet bak LNFR-formålet er blant annet å sikre arealer for landbruk, natur- og friluftsinnteresser samt ivareta en hensiktsmessig og langsiktig arealforvaltning.

I foreliggende sak er det imidlertid allerede etablert boligbebyggelse på eiendommen. Tiltaket innebærer derfor ikke etablering av en ny bolig på et ubebygget areal, men en erstatning av eksisterende bolig med en ny enebolig. Selv om den nye boligen får et vesentlig større fotavtrykk enn eksisterende bebyggelse, må tiltaket vurderes ut fra den faktiske situasjonen på eiendommen og området som helhet.

Den nye boligen vil inngå i et område som allerede er preget av boligbebyggelse. Etter en konkret vurdering vil den nye bebyggelsen ikke skille seg vesentlig ut fra den omkringliggende bebyggelsen når det gjelder bebyggelsesstruktur og områdets karakter. Tiltaket innebærer dermed i begrenset grad en endring av områdets etablerte bruk og karakter.

Det legges også vekt på at eksisterende bolig er felleferdig og lite hensiktsmessig som dagens bolig. Riving og oppføring av ny bolig innebærer at eksisterende boligbebyggelse erstattes med en tidsmessig og bedre tilpasset bolig.

Når tiltaket vurderes samlet, herunder at eiendommen allerede er bebygget, at bruken som boligeiendom videreføres og at ny bolig inngår i eksisterende bebyggelsesstruktur, vurderes hensynene bak PBL § 1-8 og LNFR-formålet ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Det første vilkåret i PBL § 19-2 vurderes dermed å være oppfylt.

Vurdering om fordeler klart overveier ulemper

Ved vurderingen av fordeler og ulemper skal det foretas en samlet og konkret vurdering av tiltakets virkninger. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Som en vesentlig fordel ved dispensasjon fremstår det at eksisterende, felleferdige bolig kan erstattes med en ny og tidsmessig enebolig. Tiltaket bidrar dermed til å opprettholde boligfunksjonen på eiendommen samtidig som eksisterende bebyggelse fjernes.

Det har videre betydning at tiltaket ikke innebærer en nyetablering av bolig på et ubebygget areal, men en videreføring av eksisterende boligformål. Selv om det nye bygget har et større fotavtrykk, vil boligen etter det opplyste ikke fremstå som et fremmedelement i området, da den inngår i en eksisterende struktur med omkringliggende bebyggelse.

Det kan videre legges vekt på at tiltaket innebærer en fornyelse av eksisterende bebyggelse fremfor at den felleferdige boligen blir stående. Dette gir en mer hensiktsmessig utnyttelse av den allerede bebygde eiendommen.

På den annen side vil et større fotavtrykk innebære en noe større fysisk påvirkning av arealet enn dagens situasjon. Dispensasjonen innebærer også at det tillates et tiltak som i utgangspunktet er i strid med LNFR-formålet og byggeforbudet i PBL § 1-8. Dette er ulemper som må tillegges vekt. Etter en samlet vurdering fremstår imidlertid ulempene som begrensede. Eiendommen er allerede bebygget og benyttes til boligformål, og tiltaket viderefører denne bruken. Den nye boligen vil dessuten inngå i eksisterende bebyggelse og vurderes ikke å medføre en vesentlig endring av områdets karakter. Tiltakets nærhet til arealer som er registrert som naturvernområder er et faktum, men det bemerkes i denne sammenheng at tiltaket ikke overlapper med disse områder og anses dermed ikke å danne vesentlige ulemper ift. naturvern hensynene.

Samlet vurderes fordelene ved å tillate riving av eksisterende felleferdig bolig og oppføring av ny enebolig å være klart større enn ulempene. Vilklarene etter PBL § 19-2 vurderes dermed å være oppfylt.

3. Plankrav

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er blant annet:

- se et område i sammenheng, fremfor å behandle enkelttiltak stykkevis
- avklare arealbruk, infrastruktur og adkomst
- vurdere virkninger for naboer og omgivelser
- sikre nødvendige vurderinger av f.eks. landskap, natur og friluftsliv
- fastsette mer detaljerte rammer for plassering, høyder, utnyttelse, utearealer mv.
- sikre medvirkning og en bredere planprosess før utbygging - opprettholde en enhetlig arkitektonisk og stedstilpasset løsning.

Vurdering om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Plankravet skal sikre en helhetlig og planmessig vurdering av arealbruken før det gjennomføres tiltak som kan få vesentlige virkninger for omgivelsene. Et sentralt hensyn er dermed å sikre at større utbygging, fortetting eller endret arealbruk skjer på bakgrunn av en samlet vurdering av områdets utvikling.

I foreliggende sak gjelder tiltaket imidlertid ikke etablering av et nytt boligområde eller en vesentlig endring av områdets arealbruk. Det er allerede etablert bolig på eiendommen, og tiltaket innebærer i hovedsak en fornyelse av eksisterende boligbebyggelse gjennom riving av en eldre og felleferdig bolig og oppføring av en ny enebolig.

Den nye boligen får et vesentlig større fotavtrykk enn eksisterende bolig. Dette innebærer en endring i utnyttelsen av eiendommen og er et moment som taler for at plankravet gjør seg gjeldende. Samtidig må tiltakets størrelse og virkning vurderes i sammenheng med eksisterende bebyggelse i området. Etter en konkret vurdering vil den nye eneboligen ikke skille seg vesentlig ut fra den omkringliggende bebyggelsen, men inngå i en allerede etablert bebyggelsesstruktur.

Tiltaket viderefører således den eksisterende boligbruken, og det legges ikke opp til en ny type arealbruk eller en utbygging som endrer området overordnede karakter. De planmessige spørsmålene som normalt skal avklares gjennom en reguleringsplan, vurderes i dette tilfellet i hovedsak å kunne håndteres gjennom byggesaksbehandlingen.

Det er også lagt vekt på at tiltaket gjelder én enkelt boligeiendom og ikke innebærer fradeling, etablering av flere boenheter eller en større fortetting av området. Tiltaket vurderes derfor ikke å utløse et behov for en samlet reguleringsmessig avklaring av området.

På denne bakgrunn vurderes hensynene bak plankravet ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i dette konkrete tilfellet.

Det første vilkåret i PBL § 19-2 vurderes dermed å være oppfylt.

Vurdering om fordeler klart overveier ulemper

Ved vurderingen av fordeler og ulemper må det tas utgangspunkt i konsekvensene av å dispensere fra selve plankravet. Det er ikke tilstrekkelig å legge vekt på at tiltaket i seg selv er hensiktsmessig. Fordelene må knyttes til at saken kan behandles uten en forutgående reguleringsplan.

En fordel ved å dispensere er at det kan gjennomføres en fornyelse av eksisterende boligbebyggelse uten å gjennomføre en full reguleringsprosess for et tiltak som gjelder én allerede bebygd boligeiendom. Eiendommen er allerede etablert som bolig, og tiltaket innebærer ikke at det åpnes for en ny type arealbruk eller en omfattende utvikling av området.

Videre vil de forholdene som er relevante for tiltakets konkrete plassering og utforming kunne vurderes direkte gjennom byggesaken. Dette gjelder blant annet byggets størrelse og plassering, forholdet til nabobebyggelse, utearealer, adkomst, terrengtilpasning og visuelle virkninger. Det vurderes derfor ikke å være et særskilt behov for å avklare disse forholdene gjennom en egen reguleringsplan.

En ulempe ved å dispensere er at tiltaket ikke blir behandlet gjennom den mer omfattende og helhetlige planprosessen som et plankrav normalt innebærer. En reguleringsplan kunne blant annet gitt en bredere vurdering av fremtidig utvikling av området. Dette må tillegges vekt.

I denne saken vurderes imidlertid ulempene ved å fravike plankravet som begrensede. Tiltaket gjelder én eksisterende boligeiendom og viderefører etablert boligbruk. Det er heller ikke opplysninger som tilsier at tiltaket vil kunne få slike virkninger for området at det er nødvendig med en samlet reguleringsplan for å avklare arealbruken.

Det legges særlig vekt på at den nye boligen, selv om den får et større fotavtrykk enn eksisterende bolig, etter en konkret vurdering ikke vil skille seg vesentlig fra omkringliggende bebyggelse.

Tiltaket fremstår dermed som en videreføring og fornyelse av eksisterende bebyggelsesstruktur, fremfor en ny utvikling som tilsier at området bør underlegges en samlet reguleringsmessig vurdering. Tiltakets nærhet til arealer som er registrert som naturvernområder er et faktum, men det bemerkes i denne sammenheng at tiltaket ikke overlapper med disse områder og anses dermed ikke å danne vesentlige ulemper ift. naturvern hensynene.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å dispensere fra plankravet å være klart større enn ulempene.

Det andre vilkåret i PBL § 19-2 vurderes dermed å være oppfylt.

Konklusjon

1. Kommunedirektøren har etter en samlet vurdering kommet til at vilkårene for dispensasjonene er oppfylt.
2. Det gis rammetillatelse til omsøkt tiltak.