



## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbolig/kjedebolig - GB 71/649 - Lohneveien 66 B

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
72/19	Plan- og miljøutvalget	24.04.2019

#### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbolig/kjedehus på GB 71/649 – Lohneveien 66 B. Søknaden er mottatt i kommunen den 12.12.2018.

#### Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 24.04.2019

#### Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbolig/kjedehus på GB 71/649 – Lohneveien 66 B. Søknaden er mottatt i kommunen den 12.12.2018.

Repr. Daland (FRP) fremmet felles forslag fra FRP og H:

*I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, innvilges søknad om dispensasjon fra kommuneplanens §2, for oppføring av tomannsbolig/kjedehus på GB 71/649 – Lohneveien 66 B.*

*Søknaden er mottatt i kommunen den 12.12.2018. Dispensasjon gis på følgende vilkår:*

- Det skal utføres støybegrensende tiltak på boenhetene.*
- Vilkår fra statens veivesen datert 9 april skal oppfylles, før det gis ferdigattest*

*Plan og bygningslovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt.*

*Begrunnelse: Utvalget deler ikke rådmannens syn, ang hvordan boenheter skal forstås etter kommuneplanen som ble vedtatt i 2019. Kommunestyret gjorde ved sitt vedtak av kplan, hjemmel til å kunne bygge 2 boenheter pr tomt. Bestemmelse om u-grad, ivaretar at det bebygde arealet ikke vil kunne bli større en om det kun blir oppført 1 boenhet. Det omsøkte*

*prosjektet ligger i et område, som det vil være unaturlig å kreve detaljplan for. Med henvisning til dette blir ikke bestemmelsen om plankrav vesentlig tilsidesatt.*

*Fordeler og ulemper: Utvalget har vektet fordeler og ulemper. En ulempe er at området ligger i gul sone for støy. Ut over dette finner ikke utvalget særlige ulemper.*

*Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon her, er at det i vedtaket blir stilt vilkår om støydempende tiltaket. Samtidig mener utvalget at det er en styrke for kommunen at det kommer 2 nye boenheter utenfor sentrumsområdene, og at dette åpner for økt livs/bokvalitet for mennesker som ikke ønsker å bo i sentrum og store boligområder i Nye Kristiansand. Boenhetene ligger i gangavstand til skole og dagligvarebutikk etc, og er nært knyttet opp mot kollektivaksen.*

*Etter en helhetsvurdering, har utvalget funnet fordelene klart større en ulempene.*

*Presedensfare: Utvalget mener at omsøkte tiltak, ikke vil kunne skape særlig presedens mht kommuneplanens bestemmelser om plankrav. Dette med henvisning til plasseringen for bebyggelsen, og nærområdet forøvrig.*

### **Votering:**

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag satt opp mot fellesforslag fra FRP og H

Fellesforslaget fra FRP og H ble vedtatt med 6 mot 3 (AP, MDG) stemmer

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

### **Vedtak:**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, innvilges søknad om dispensasjon fra kommuneplanens §2, for oppføring av tomannsbolig/kjedehus på GB 71/649 – Lohneveien 66 B.**

**Søknaden er mottatt i kommunen den 12.12.2018. Dispensasjon gis på følgende vilkår:**

- Det skal utføres støybegrensende tiltak på boenhetene.**
- Vilkår fra statens veivesen datert 9 april skal oppfylles, før det gis ferdigattest**

**Plan og bygningslovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt.**

**Begrunnelse: Utvalget deler ikke rådmannens syn, ang hvordan boenheter skal forstås etter kommuneplanen som ble vedtatt i 2019. Kommunestyret gjorde ved sitt vedtak av kplan, hjemmel til å kunne bygge 2 boenheter pr tomt. Bestemmelse om u-grad, ivaretar at det bebygde arealet ikke vil kunne bli større en om det kun blir oppført 1 boenhet. Det omsøkte prosjektet ligger i et område, som det vil være unaturlig å kreve detaljplan for. Med henvisning til dette blir ikke bestemmelsen om plankrav vesentlig tilsidesatt.**

**Fordeler og ulemper: Utvalget har vektet fordeler og ulemper. En ulempe er at området ligger i gul sone for støy. Ut over dette finner ikke utvalget særlige ulemper.**

**Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon her, er at det i vedtaket blir stilt vilkår om støydempende tiltaket. Samtidig mener utvalget at det er en styrke for kommunen at det kommer 2 nye boenheter utenfor sentrumsområdene, og at dette åpner for økt livs/bokvalitet for mennesker som ikke ønsker å bo i sentrum og store boligområder i Nye Kristiansand. Boenhetene ligger i gangavstand til skole og dagligvarebutikk etc, og er nært knyttet opp mot kollektivaksen.**

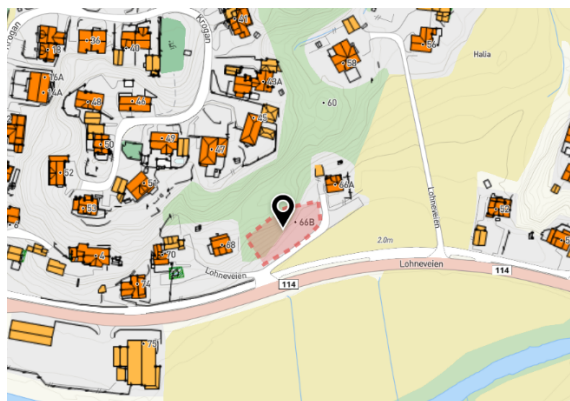
**Etter en helhetsvurdering, har utvalget funnet fordelene klart større en ulempene.**

**Presedensfare: Utvalget mener at omsøkte tiltak, ikke vil kunne skape særlig presedens mht kommuneplanens bestemmelser om plankrav. Dette med henvisning til plasseringen for bebyggelsen, og nærområdet forøvrig.**

**Saksutredning:**

**Sakens dispensasjonsforhold:**

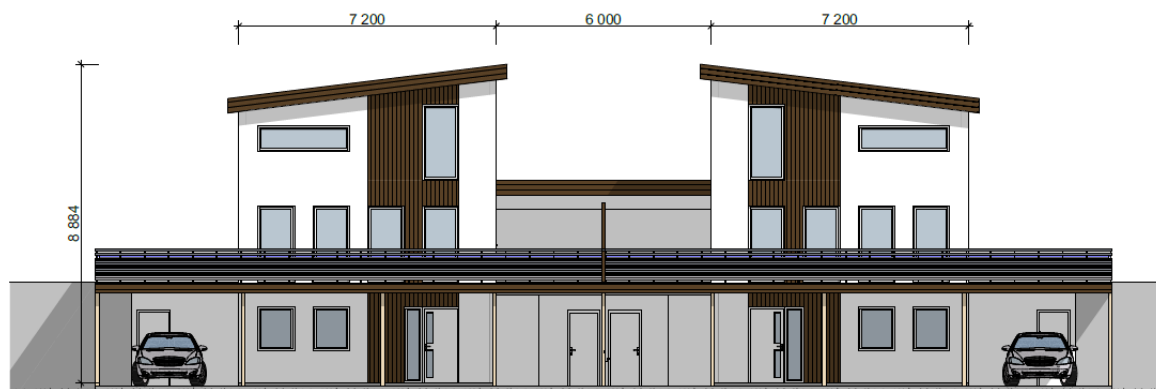
- Fra plankravet i kommuneplanens § 2.



*Oversiktskart*



*Utsnitt av situasjonskart*



*Fasade mot sør*



*Flyfoto som viser omtrentlig plassering av tomannsbolig/kjedebolig*

### **Bakgrunn for saken:**

I 2015 ble det gitt dispensasjon og tillatelse til fradeling av en ny boligtomt, det som i dag er GB 71/649. I forkant av dette var det satt i gang et arbeid med en ny reguleringsplan for dette området. Formålet med planarbeidet var å legge til rette for nye boligtomter, adkomstvei og friområde. Problemområder som ble belyst underveis i planprosessen var blant annet at terrenget i området er bratt, og at det kunne være vanskelig å etablere gode tomter. Et annet punkt som ble trukket fram var at området lå innenfor gul støysone. Arbeidet med å detaljregulere området ble aldri fullført.

Det fremgikk av saksframlegget under behandling av dispensasjon for fradeling, sak 11/15, at administrasjonen hadde anbefalt å søke dispensasjon fra plankravet for å fradele en boligtomt i stedet for å fortsette prosessen med detaljregulering av eiendommen, og at anbefalingen hadde vært å søke om fradeling av en eneboligtomt.

I administrasjonens innstilling anbefalte man at dispensasjon fra plankravet kunne innvilges på vilkår om at boligbebyggelsen på ny tomt ble begrenset til én (1) boenhet.

Under behandlingen i Plan- og miljøutvalget den 28.01.2015 ble det fremmet et alternativt forslag til vedtak. Vedtaket var likelydende med rådmannens forslag, bortsett fra at kulepunktet om begrensnig til én boenhet ble tatt bort.

Begrunnelsen for å gjøre dette var følgende: «Plan- og miljøutvalget ønsker ikke å følge opp rådmannens kulepunkt om begrensnig på antall boenheter. Formannskapet har i møte 19. november 2014 – på delegert myndighet fra kommunestyret, tatt bort muligheten for å opprette 2 separate boenheter pr. tomt. Det vises til kommuneplanens reviderte bestemmelser.

*Rådmannens kulepunkt om boenheter anses som unødvendig, da pml legger til rette for rettmessig bestemmelsesrett for grunneieren, hva angår utnyttelse av egen bolig.*

*Dersom den adskilte tomten i fremtiden ønsker en ekstra boenhet innenfor rammene av pbl, mener pml at dette skal vær mulig, når kravene i pbl som f. eks. parkering, uteoppholdsareal osv. er ivaretatt.»*

Vedtaket om dispensasjon ligger som vedlegg i saken. Det gjør også Formannskapetets vedtak. Tomten ble senere fradelt og tildelt eget gårds- og bruksnummer.

I ny kommuneplan, vedtatt 28.02.2019, har bestemmelsen (§ 6 a) som omhandler boenheter i regulerte områder, følgende ordlyd: «*Der antall boenheter ikke er angitt i plan, kan det tillates inntil to boenheter pr. regulert tomt.*». Dette kan oppfattes slik at det nå tillates to separate eller likeverdige enheter på samme eiendom, regulert til boligbebyggelse, dersom reguleringsplanen ikke sier noe om antall boenheter.

Bestemmelsen i forrige kommuneplan (§ 5 b) sa blant annet følgende: «*Der antall boenheter ikke er angitt i plan, kan det tillates inntil to boenheter pr regulert tomt. Begge boenhetene skal være lokalisert i samme bygning.*» I saken som ble vedtatt av Formannskapet den 19.11.2014, saksnr. 124/14, der man tok inn setningen om lokalisering, forstår vi at hensikten med dette var å presisere at dette ikke gjaldt to likeverdige enheter, men at formålet med bestemmelsen var at det kunne bygges en ekstra mindreverdige boenhet i tilknytning til eksisterende bolig.

I utgangspunktet vil ikke dette bety noe for denne saken, siden eiendommen ikke er regulert, men ovennevnte er tatt med for å vise historikken i forbindelse med opprettelsen av GB 71/649.

Når det gjelder tolkningen av kommuneplanens § 6, og endringen av denne i forhold til tidligere, er det kanskje noe som kan drøftes i Plan- og miljøutvalget.

#### **Søknaden:**

Det søkes om oppføring av en tomannsbolig på GB 71/649. Eiendommen er ubebygd, men ble fradelt som boligeiendom i 2015.

Søknad med vedlegg er mottatt den 12.12.2018. Reviderte tegninger er mottatt den 26.02.2019.

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen er vedtatt den 28.02.2019.

Relevant bestemmelse i kommuneplanen:

### **§ 2 Plankrav, pbl § 11-9 nr. 1**

For alle byggeområder er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan finne sted.

#### **Spesielle forhold:**

På det tidspunktet da søknaden ble mottatt var det forrige kommuneplan som gjaldt. Den 28.02.2019 ble det vedtatt ny kommuneplan, og den gamle kommuneplanen gjelder dermed ikke lenger. For omsøkte tiltak på GB 71/649 vil ikke dette utgjøre noen forskjell siden eiendommen i begge planer er avsatt til byggeområde for boliger, og i begge planer er det plankrav for omsøkte tiltak.

#### **Protester/bemerkninger:**

Til søknaden ble det innlevert en merknad fra naboer på GB 71/140. Merknaden gikk i hovedsak ut på at tomannsboligens form, utstrekning og totale volum i terrenget burde vurderes på nytt. Ansvarlig søker sier at prosjektet er noe endret etter dette, og samme nabo har

signert på erklæring om plassering av bygning nærmere tomtegrense enn 4 meter. Kopi av vedtak vil likevel bli sendt til nabo.

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder sier blant annet følgende i sin uttalelse: «Fylkesmannens miljøvernavdeling har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ikke spesielle merknader. Kommunen må likevel foreta en konkret vurdering av om dispensasjon bør gis, herunder vurdere evt. konsekvenshensyn med tanke på andre saker.»

Vest-Agder fylkeskommune har ikke uttalt seg innen fristen på 4 uker.

Statens vegvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Vedtaket er datert den 09.04.2019.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

#### **Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:**

*Den aktuelle eiendommen grenser til reguleringsplanen for Krogan, datert 1986. Ved å tillate bygging på denne eiendommen vil dette falle naturlig inn sammen med resten av bebyggelsen i området.*

Administrasjonen er enig i at det ikke vil være unaturlig med bebyggelse på denne eiendommen, selv om den ligger mer i forlengelsen av eksisterende bebyggelse langs Lohneveien enn som en del av Krogan.

*Eiendommen var tidligere en del av Lohneveien 66. Den opprinnelige eiendommen var bebygget med bolig. Lohneveien 66 er nå delt opp til 66 A (opprinnelig hus står på denne tomten) og Lohneveien 66 B. Som vi nå ønsker å bygge tomannsbolig på.*

*Det er flere andre boliger i området i umiddelbar nærhet som inneholder flere boenheter enn 1 stk; rekkehus og tomannsboliger.*

Det er flest eneboliger i nærområdet. På GB 71/299, GB 71/313 og GB 71/314 er det registrert boliger med sekundærleilighet.

*Eiendom (Krogan) 43 A – 71/357 har fått lov å utvide sin bolig utenfor reguleringsplankartet for Krogan, og har derfor deler av boligens bygningsmasse inne på samme del av kommuneplanen som vi søker om tillatelse til å bygge i.*

Det er riktig at det er gitt tillatelse til oppføring av en tomannsbolig på det som opprinnelig var en eiendom, GB 71/319. Denne eiendommen ble senere delt i to, med en boenhet på hver eiendom. Fradelt tomt fikk GB 71/357.

Den 13.10.1992 ble det gitt tillatelse til en mindre endring av reguleringsplanen slik at GB 71/319 ble omregulert til en tomannsboligtomt.

Det vises for øvrig til dispensasjonssøknaden i sin helhet.

#### **Administrasjonens samlede vurdering:**

Det søkes om opparbeidelse av tomt samt oppføring av tomannsbolig/kjedehus på GB 71/649. Tiltaket er i strid med kommuneplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Eiendommen er avsatt til byggeområde for bolig i kommuneplanen, og i bestemmelsenes § 2 er det sagt at det skal utarbeides detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak av denne art.

Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2019, og er en helt ny plan som er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Kommuneplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Kommuneplanen legger opp til at området skal benyttes til byggeområde for bolig med en relativt romslig utnyttelse. Samtidig er det lagt inn krav om at det skal utarbeides detaljreguleringsplan før tiltak som for eksempel oppføring av bolig kan gjennomføres.

Hensikten med å sette krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan er behovet for å sikre en helhetlig planlegging av området når det gjelder arealbruk, men også omkringliggende hensyn som vern, hensynet til barn og unge, trafikkavvikling og tilrettelegging for allmennheten. En detaljreguleringsplan skal også sikre at gjennomføringen av tiltak skjer helhetlig og i riktig rekkefølge. Plankravet vil gjelde når større bygge- og anleggstiltak, som kan gi virkninger for miljø og samfunn, skal gjennomføres. Plankravet vil også gjelde når det er av betydning at området blir sett under ett, og der det er ønskelig at utviklingen skjer etter en gjennomarbeidet plan.

Tiltaket i seg selv er ikke veldig stort, og man kan forså søkers ønske om å utnytte eiendommen på en slik måte. Tomannsboligen/kjedehuset legger likevel beslag på et areal man ønsker å få vurdert i en større sammenheng. Å gi dispensasjon for omsøkte tiltak kan føre til at utarbeidelse av ny detaljreguleringsplan blir mer krevende, og man får mindre disponible arealer.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og forholdene ligger for så vidt til rette for at det kan oppføres bolig på tomte. Plan- og miljøutvalget har tidligere gitt dispensasjon fra plankravet for opprettelse av denne eiendommen, og det ble i samme sak tatt bort et vilkår om at det bare kunne bygges en boenhet. Dette er forhold som taler for at det kan gis dispensasjon.

Administrasjonen mener likevel at plankravet i kommuneplanen nettopp er satt for at tiltak som dette skal godkjennes gjennom en detaljplanlegging, der man kan se den konkrete eiendommen og området rundt i en større sammenheng.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet, vil hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er dermed ikke oppfylt.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum ikke er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Da dispensasjonen fra plankravet avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Dersom Plan- og miljøutvalget velger å innvilge dispensasjon fra plankravet bør det settes vilkår om at det utføres støybegrensende tiltak på boligen.

#### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

#### **Vedlegg**

- 1 Søknad om dispensasjon - GB 71/649 - Lohneveien 66 B
- 2 Reviderte tegninger og situasjonskart
- 3 Miljøvernavdelingens uttalelse til dispensasjonssøknad - oppføring av tomannsbolig - Lohneveien 66 B - GB 71/649
- 4 Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel - tomannsbolig - GB 71/649 - Lohneveien 66 B - Sendt fra Statens vegvesen - Kopi til Søgne kommune
- 5 Skråfoto GB 71-649
- 6 Dispensasjon for fradeling av tomt - GB 71-649
- 7 Mindre endringer av bestemmelser i kommuneplanen - vedtak i Formannskapet