



**Byggesak og byantikvar**

Byggesak

Mark arkitekter AS  
Hillevågsveien 101  
4016 STAVANGER

Dato: 18.02.2020  
Saksnummer: 19/45453-5  
Deres ref.:

## **Rammetillatelse - Gnr/bnr 20/90 - rive og oppføre vertikaldelt tomannsbolig med to tilhørende carporter - Dispensasjon (2)**

Byggestedsadresse	Gandsveien 7
Ansvarlig søker	Mark arkitekter AS
Tiltakshaver	Mariero Eiendom AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 18.11.2019 og ettersendt dokumentasjon mottatt 17.02.2020. Tiltaket omfatter rivning av eksisterende næringsbygg og bolig og oppføring av vertikaldelt tomannsbolig med to tilhørende carporter. Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan 468 §11 og regulert byggegrense.

### **Kommunens vedtak**

Søknaden er godkjent med betingelser. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

#### Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av næringsbygg med BRA 154,8 m<sup>2</sup> og bolig med BRA 327,8 m<sup>2</sup>
- Oppføring av tomannsbolig med BRA 318 m<sup>2</sup> og carporter med BRA 74 m<sup>2</sup>

Kommunen gir dispensasjon fra regulerte byggegrenser og reguleringsplan 468 §11 vedrørende utnyttelsesgrad, jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. **Avfallsplan og miljøsaneringsrapport i forbindelse med riving sendes inn med søknad om igangsettingstillatelse.**
3. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
5. Plassering og høyde kan justeres med pluss/minus inntil 0,5 meter i forbindelse med utstikking av tiltaket på byggeplass (Jfr. SAK10 § 6-3 b).

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

## Begrunnelse for vedtaket

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 468, og er regulert til villabebyggelse. I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra byggegrenser og fra reguleringsplanens §11 som lyder:

«Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoarealet + garasje, for eneboliger i rekke dog ¼.»

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende:

- Omsøkt tiltak overskrider maks BYA med kun 1,95%. Dette utgjør totalt 16,08 m<sup>2</sup> som gir hver del av tomannsboligen ca. 8 m<sup>2</sup> ekstra. Det er snakk om en svært liten overskridelse og sett opp mot eksisterende bygningsmasse, som er på hele 25,29% mer enn tillatt, så har ny bebyggelse vesentlig lavere bebygd areal enn dagens situasjon.
- Utearealer er fortsatt godt ivaretatt jf. kommuneplanen og tomannsboligen med carportene oppnår en god arkitektonisk virkning slik de står i forhold til hverandre.
- Hensynet bak bestemmelsene er å sikre at tomtene ikke blir overbygd og når det nye tiltaket er så mye mindre enn det er i dag, vil nytt tiltak imøtekomme dette hensynet betraktelig mye bedre. Nytt tiltak fremstår i tillegg mye ryddigere på tomten og går fra å være en blanding av bolig og næring til kun å ha bolig.
- Tross en liten overskridelse vil nytt tiltak likevel fremstå luftig og dempet på tomten og slippe inn en mye større andel av sol.
- Det er en gjeldende praksis i nabolaget at boliger er oppført utenfor byggegrense mot vei og nytt tiltak vil dermed ikke stikke seg ut i forhold til den etablerte praksisen. For boligen er det kun snakk om en overskridelse på 1,2 meter, men som vist på situasjonsplanen så overskrider noen av de nærmeste naboene byggegrensen med opptil 3,9 meter.
- Omsøkt tiltak vil ikke være til sjenanse eller være ødeleggende for nabolagets profil.
- Tomannsboligen vil ikke påvirke trafiksikkerheten, da det ikke vil hindre noen avgjørende sikt for forbipasserende, syklist eller bilister.
- Tomannsboligen vil verken ta nevneverdig solforhold, sikt eller gi innsyn til naboene.

Plan- og bygningsloven. § 19-2 andre ledd lyder:

«Dispensasjonen 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.»

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

### Regulert byggegrense

Hensynet bak regulert byggegrense er å plassere bygning på den enkelte tomt i forhold til terreng og områdets bebyggelsesstruktur. Bestemmelsen skal ivareta hensyn til brannspredning til andre byggverk, samt sikre tilstrekkelig lys, luft og utsyn mellom bygg. Byggegrense skal også ivareta trafikksikkerhet og vegvedlikehold der tomten grenser til offentlig veg.

Deler av bolig 2 og hele carport mot sør plasseres utenfor byggegrense i sør. Carporten grenser til et lite område avsatt til drift av kommunalteknisk virksomhet og har en avstand på 14,5 m til nærmeste bygning på annen eiendom. Carportens plassering er godkjent av Park og vei, og boligens plassering fører til en mindre overskridelse av regulert byggegrense.

Samlet sett kan vi ikke se at hensynene bak regulert byggegrense blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at en dispensasjon vil ha negativ innvirkning på omgivelsene eller medføre store ulemper. Fordelene ved å gi dispensasjon anses etter dette å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Utnyttelsesgrad

Hensynet bak grad av utnytting er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

Omsøkte tiltak legger opp til en utnyttelsesgrad på 21,95 %, noe som medfører en overskridelse på 1,95%. Vi vurderer dette som en liten overskridelse, og at det ikke tilsidesetter hensynene med planen i vesentlig grad. Uteoppholdsarealene på eiendommen blir ivaretatt med gode solforhold vest på eiendommen, og omsøkt tiltak medfører ikke en endring av områdets typologi eller karakter.

Det er vår vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Søknaden godkjennes.

### **Du kan klage på vedtaket**

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til [postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no) eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

### **Har du spørsmål?**

Kontakt Innbyggjerservice på tlf. 51507090 eller på [innbyggjerservice@stavanger.kommune.no](mailto:innbyggjerservice@stavanger.kommune.no)

For innsyn i byggesaken se vår internettside [stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker](http://stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker).

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken  
avdelingsleder byggesak og byantikvar

Margrethe Vestvik Kleiberg  
saksbehandler

Vedlegg:

Kopi til:  
Mariero Eiendom AS Gandsveien 7 4017 STAVANGER

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

## INFORMASJON OM KLAGERETT

<b>Hvem kan klage?</b>	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på <a href="mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no">postmottak.bos@stavanger.kommune.no</a> eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger.  Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
<b>Klagefrist</b>	<b>Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.</b>
<b>Du har rett til å få en begrunnelse</b>	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
<b>Hva skal være med i klagen?</b>	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
<b>Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning</b>	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice ( <a href="mailto:innbyggjerservice@stavanger.kommune.no">innbyggjerservice@stavanger.kommune.no</a> ) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
<b>Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken</b>	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
<b>Henvisninger</b>	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42