



Arkivsak-dok. BYGG-25/00235-6
Saksbehandler Katharina Kongevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

21.11.2023 09:00

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei i plan og dispensasjon fra utnyttelsesgraden i plan for oppføring av tilbygg, og godkjenner søknad om tilbygg og oppføring av balkong/veranda på gnr. 20 bnr. 194, Bekkevollen 16.

Det gis dispensasjon på følgende vilkår:

Pkt. 1 Tiltaket må plasseres 1 meter fra kommunal grense

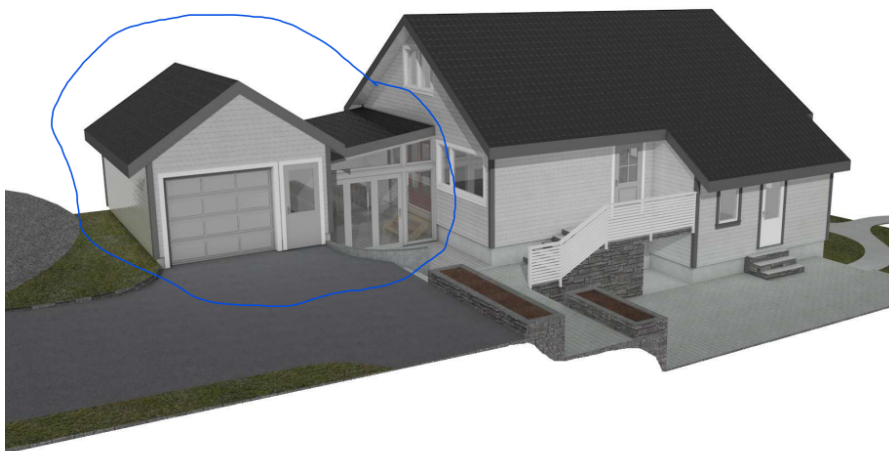
Pkt. 2 Balkongen/veranda på prosjekteres og utføres av et ansvarlig foretak, jf pbl § 20-3.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Saken kort forklart

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg som består av garasje og hagestue på gnr. 20, bnr. 194, Bekkevollen 16.

Bygningen skal oppføres i 1 etasje(r) og vil få et bruksareal (BRA) på 43,2 m².





Balkong utgjør 4,2m² og understøttes med bjelker mot husets vegg.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til småhusbebyggelse i Høyland III med tilhørende bestemmelser, PlanID 01201, vedtatt 13.06.1977.

Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3 og det er i den anledning innkommet merknader fra eier av gnr./bnr 20/196, Fahed Alabyad. Fahed Alabyad skriver datert 25.06.2025 blant annet at:

«Dette vil påvirke den private inngangen til huset mitt negativt, og naboen er lite samarbeidsvillig om vinteren, og de hindret meg i å fjerne snøen, og hevdet at den ligger foran huset hans. Jeg vet at all snøen ble fjernet og plassert der, men han nektet å hjelpe meg med å fjerne snøen fra vannavløpene, noe som tvang meg til å flytte den manuelt i en time, 20 meter unna. Denne bygningen vil påvirke inngangspartiet og parkeringsplassen min negativt, så jeg er ikke fornøyd med det og avviser det.»

Det har også kommet merknader fra Farsund kommune som er eier av naboeiendom gnr./bnr. 20/5 i et skriv dater 02.07.2025:

«Vi viser til nabovarsel sendt 25. juni 2025, vedrørende oppføring av garasje m.m. på gnr./bnr. 20/194. Farsund kommune er eier av naboeiendom gnr./bnr. 20/5. Det fremgår av nabovarselet at garasjen planlegges oppført 0 meter fra snuplassen på gnr./bnr. 20/5, og at det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei. Vi gjør i den forbindelse oppmerksom på at Farsund kommune, som eier av gnr./bnr. 20/5, ikke har gitt samtykke til oppføring av garasje så nær eiendommen. Kommunen har i brev av 27. juni 2025 gitt en avstandserklæring hvor det tillates oppføring av garasje 1 meter fra kommunens eiendom.»

Ansvarlig søker på vegn av tiltakshaveren har oppdatert situasjonskartet og ønsker nå å bygge tilbygget 0,9 meter fra eiendomsgrense til kommunal vei. Farsund kommune har kommet med følgende merknader, datert 27.10.2025:

«Som tidligere formidlet til tiltakshaver, er det dessverre ikke aktuelt å samtykke til noe mer enn det som allerede er gitt, det vil si 1 meter fra kommunens eiendom (tilsvarer 2 meter fra vei).»

Det foreligger avstandserklæring fra følgende naboer:

1. det foreligger avstandserklæring av 27.06.2025 fra Farsund kommune, eier av 20/5, at tiltaket kan plasseres 1 meter fra felles grense.
2. det foreligger avstandserklæring av 23.06.2025 fra Anne-Lene Frestad, eier av 20/195, at tiltaket kan plasseres 0 meter fra felles grense
3. det foreligger avstandserklæring av 23.06.2025 fra Karen Elaine Spinnanger, eier av 20/194, at tiltaket kan plasseres 0 meter fra felles grense

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Da tiltaket er nær kommunal vei er saken sendt til uttalelse til teknisk drift.

Det er søkt om dispensasjon fra Veglova § 29, j f. § 30.

Teknisk drift har kommet den 05.11.2025 med følgende uttalelse til søknaden:

«Enhet for teknisk drift vil kun komme med en uttalelse til omsøkte tiltak ettersom det finner sted innenfor regulert område.

Endelig avgjørelse må fattes etter plan- og bygningsloven.

Den kommunale veien i Bekkevollen er asfaltert og har en fartsgrense på 30 km/t.

Tiltaket planlegges i snuhammeren i enden av veien.

I dispensasjonssaker fra byggegrense mot kommunal vei er det som hovedregel ønskelig å beholde en buffersone på min. 2 meter mellom den kommunale veien og et planlagt tiltak.

Buffersonen er ønskelig med tanke på generelt veivedlikehold og snøbrøyting.

I dette tilfellet ønsker tiltakshaver å plassere tiltaket i en avstand av 0,9 meter fra eiendomsgrense til kommunal vei.

Teknisk drift har ved tilsvarende tilfeller akseptert en avstand på inntil 1 meter fra vei.

Ut i fra veivedlikehold og snøbrøyting vil vi ikke anbefale tiltak nærmere vei enn dette.

Tiltaket vil ikke komme i konflikt med kommunalt ledningsnett.

Farsund kommune vil imidlertid frasi seg ethvert ansvar ved skade på tiltaket som følge av snøbrøyting eller annet veivedlikehold.»

Vann- og avløp:

Ingen endring.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5

meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra veglova Veglova § 29, j f. § 30 og utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan.

Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

«Søker om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei. Byggegrense var 12,5 meter fra senter vei på den tid reguleringsplanen ble vedtatt, og garasjen kommer 0,9 meter fra snuplass i Bekkevollen. Byggegrense skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring. Og miljøet på eiendommen langs veien. Et stort antall nabohus/garasjer i samme området er oppført utenfor byggegrense mot vei og i tilsvarende avstand til vei – slik at hensynet bak bestemmelsen ikke blir ytterlige tilsidesatt av dette tiltaket. Den kommunale veien det gjelder er en stor sirkulær snuplass og hensyn i forhold til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommen langs veien blir ikke berørt i særlig grad.

Fordelene ved å gi dispensasjon er å legge til rette for økt bokvalitet som følge av etablering av garasje plass og skjermet uteområde for eiendommen. Det er gitt dispensasjon til samme byggeavstand mot vei i flere tidligere saker, slik at en eventuell presedensvirkning allerede tilstedet. Det er ingen åpenbar ulemper, og det er dermed en klar overvekt av fordeler ved at dispensasjon gis.

Når det gjelder dispensasjon fra utnyttelsesgraden i plan, anfører søker følgende:

«Søker om dispensasjon fra reguleringsplanens § 10m utnyttelsesgrad og linjer for planlagt bebyggelse som vist på planen. Utnyttelsesgrad skal være max 15% etter begrensninger for reguleringsplaner i perioden 1968-1979.

Utnyttelsesgrad øker fra 23% til 31% etter tiltak.

Hensynet bak en bestemmelse vedrørende utnyttelsesgrad er ofte å sikre at det blir tilstrekkelig med uteoppholdsarealer på eiendommen, samt at eiendommene i området skal være forholdsvis likt utnyttet. Det er mer enn tilstrekkelig uteoppholdsarealer på eiendommen med ca 168 m2 hage/terrasse/balkong/utestue. Høy utnyttelsesgrad er et tydelig, utbredt utbyggingsmønster i Bekkevollen og øvrig boligfelt. Begrensningslinjene for planlagt bebyggelse i plankartet er utdatert og ikke aktuelle med tanke på garasje/uthus. Hensynene bak bestemmelsene anses ikke som vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er å legge til rette for økt bokvalitet som følge av etablering av garasje plass og skjermet uteområde for eiendommen. Det er gitt dispensasjon fra disse bestemmelsene i mange andre saker tidligere slik at eventuell presedensvirkning allerede tilstede. Det er ingen åpenbare ulemper, det er dermed er klar overvekt av fordeles ved at en dispensasjon gis.»

Vurdering:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

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

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene byggegrense mot vei skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak byggegrense mot vei er å sikre god og trygg sikt for inn og utkjøringer. Tiltaket er helt i nabogrensen og siktkravet er ikke ivaretatt som gjelder for private avkjørsel. Flere naboeiendommer har tiltak nær kommunal vei, men av mindre størrelse og høyde. Tidligere har det vært høy hekk helt i nabogrensen.

Teknisk drift har kommet med uttalelse i saken, og vurdert at det er forholdsvis lav og lite trafikk på strekningen siden tiltaket planlegges i snuhammeren i enden av veien. Veien har fartsgrense på 30km/t. I dispensasjonssaker fra byggegrense mot kommunal vei er det som hovedregel ønskelig å beholde en buffersone på min. 2 meter mellom den kommunale veien og et planlagt tiltak. Buffersonen er ønskelig med tanke på generelt veivedlikehold og snøbrøyting.

I dette tilfellet ønsker tiltakshaver å plassere tiltaket i en avstand av 0,9 meter fra eiendomsgrense til kommunal vei. Teknisk drift har ved tilsvarende tilfeller akseptert en avstand på inntil 1 meter fra vei. Ut i fra veivedlikehold og snøbrøyting vil vi ikke anbefale tiltak nærmere vei enn dette. Det kan dermed aksepteres at tiltaket bygges nærmere enn 2 meter, men at Farsund kommune da frasi seg ansvar ved skade på terrassen som følge av snøbrøyting og annet veivedlikehold. I tillegg har Farsund kommune i brev av 27. juni 2025 gitt en avstandserklæring hvor det tillates oppføring av garasje 1 meter fra kommunens eiendom. Dermed settes det som vilkår at tilbygget til boligen trekkes 10 cm inn, og plasseres minimum 1 meter fra grensen til kommunal vei.

Det foreligger nabomerknad fra eieren av 20/196, Fahed Alabyad. Fahed Alabyad anfører at plassering av tiltaket 0 meter fra eiendomsgrense til kommunal vei kommer til å hindre snøbrøyting av veien. Tiltakshaveren har ikke kommentert merknad, men har endret tiltakets plassering – trakk tiltaket 0,9 meter fra eiendomsgrense til kommunal vei.

Så fremt tiltaket trekkes inn 1 meter fra grensen, anses det at hensynene bak byggegrense mot vei ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Tiltakshaver ønsker å etablere garasje og et mer skjermet uteområdet på eiendommen sin, og ønsker mest mulig utnyttning av plass. Tiltakshaver skriver i dispensasjonssøknaden at det er ønske om et område som er skjermet for innsyn. Et stort antall nabohus/garasjer i samme området er oppført utenfor byggegrense mot vei og i tilsvarende avstand til vei. Ved å trekke inn tiltaket 1 m vil dette bedre for sikten, men også for at tiltaket blir mindre fremtredende og dominerende i terrenget.

Så fremt det settes vilkår i saken, vurderer administrasjonen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot vei, er «klart større» enn ulempene og anbefaler at det gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være til stede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan». Kommunen ser i dette tilfellet ingen spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

Utvalget gis følgelig råd om å gi dispensasjon fra byggegrense mot vei og at søknaden innvilges med vilkår.

Neste spørsmål blir om dispensasjon fra utnyttelsesgrad i plan anbefales innvilget.

Det er søkt dispensasjon fra planens bestemmelse vedrørende utnyttelse. Innenfor dette planområde er det angitt en utnyttelse på 15 % BRA. Beregning av utnyttelsen defineres som forholdet mellom totalt bruksareal og tomtearealet.

Hensynet som ligger til grunn for bestemmelsen vedrørende utnyttelse er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal på en eiendom/ i et område og å forhindre at blant annet boligstrøk blir for tett bebygd. Videre er hensynet bak bestemmelsen å sikre gode og tilstrekkelige uteoppholdsarealer, samt ivareta forholdet til omgivelsene.

Utvidelsen av bygningsmassen utgjør 43,2m² for tilbygg og 4m² for balkong. Utnyttelsesgraden for hele eiendommen utgjør da ca 31%. Utnyttelsesgrad øker fra 23% eksisterende bygningsmassen til 31%. Når det gjelder fortetting, søkes tiltaket oppført i et boligfelt som er allerede et ganske fortettet område.

En skal være restriktiv til å dispensere fra reguleringsplaner da planen er blitt til gjennom en omfattende planprosess. Planen er dog av eldre dato og kommunen kan se at flere eiendommer i det regulerte området kunne hatt nytte av større utnyttelsesgrad. Det peker i retning av at i den foreliggende sak, står vi overfor en eldre reguleringsplan som etter hvert har blitt ansett lite tilpasset utbyggingsbehovet i området i dag. Høy utnyttelsesgrad er et tydelig, utbredt utbyggingsmønster i Bekkevollen og øvrig boligfelt. Begrensningslinjene for planlagt bebyggelse i plankartet er utdatert og ikke aktuelle med tanke på garasje/uthus.

Det vurderes derfor at tiltaket ikke medfører at hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad i plan blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Fordelene ved å gi dispensasjon er å legge til rette for økt bokvalitet som følge av etablering av garasjeplass og skjermet uterområde for eiendommen. Farsund kommune viser videre til at fordelene ved å gi dispensasjon er at tomten får en god utnyttelse og slik også imøteser tiltakshavers ønske om ny garasje og hagestue. Sivilombudet har i sak 2014/334 uttalt at gode og funksjonelle utearealer er areal- og ressursdisponeringshensyn som er nedfelt i plan- og

bygningsloven med forskrifter og tilhørende veiledere, og at gode utearealer kan være en objektiv fordel for en eiendom.

Ulemper ved å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike tillatelser vil kunne medføre presedensvirkning for øvrige tiltak som omfattes av samme reguleringsplan når begrunnelsen er av en slik karakter som kan gjelde mange. Boligfeltet er fra før bebygd med frittstående garasjer. Ethvert tiltak må likevel vurderes separat og ut fra sine spesielle forhold før dispensasjon kan innvilges.

Etter en samlet vurdering vurderes det i denne saken at de fordelene eiendommen og tiltakshaver oppnår ved å optimalisere bygningsmassen på tomten er større enn ulempene en dispensasjon gir. Forutsetningene for å gi dispensasjon fra bestemmelsen vedrørende arealformål vurderes å være til stede.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan». Kommunen ser i dette tilfellet ingen spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

Utvalget gis følgelig råd om å gi dispensasjon fra utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan.

Konklusjon: Utvalget gis følgelig råd om å gi dispensasjon fra byggegrense i plan mot kommunal vei og dispensasjon fra utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan og at søknaden innvilges med overnevnte vilkår.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad, § 20-4, 43,2m ² x 202,10	1.1.9	8 730,7
Behandling av dispensasjonssøknad, halveres i kombinasjon med § 20-4	2.2	3 610
Totalt gebyr å betale		12 340,7

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Innstallasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser

Konsekvenser for barn og unge

Konsekvenser for klima og miljø

Konsekvenser for folkehelse

Kopi:

Nabo

Tiltakshaver

Statsforvalteren i Agder

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal

4809 Arendal

Vedlegg

Supplering - reviderte opplysninger om planstatus og areal, oppdatert situasjonplan og tegninger - garasje og hagestue - 20/194, Bekkevollen 16

Situasjonsplan 1-250, 22.10.25

Reviderte opplysninger om planstatus og areal

Illustrasjon vest, 22.10.25

Illustrasjon sør-vest, 22.10.25
Fasader sør-øst og nord-øst, 22.10.25
Plan 1, 22.10.25
Fasader sør-vest og nord-vest og snitt, 22.10.25
Ettrinnssøknad
43-25-3 Skisseforslag Situasjonsplan
43-25-3 Skisseforslag Fasade mot sør
43-25-3 Skisseforslag Illustrasjon
Signert avstandserklæring 20_178
Signert avstandserklæring 20_195
Beregning tilleggsareal utnyttingsgrad
Merknad-til-nabovarsel-1-20250625-FAHED-ALABYAD
Svar på nabovarsel – 20-194
tilbakemelding fra farsund kommune
Uttalelse angående tiltak i Bekkevollen 16, gnr_bnr 20_194