



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00140-38
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	18.11.2025 09:00

Saksframlegg

Klage på vedtak - Innvilget dispensasjon for murer, garasje, hagestue, adkomst, endringer bolig mm. - 1/593, Skougaards gate 12

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk tar ikke klagen fra SIVTEK AS på vedtak om dispensasjon for murer, garasje, hagestue, adkomst, endringer bolig m.m. - 1/593, Skougaards gate 12, til følge (Vedtak BYGG-25/00140-21, Public [25/00715-21](#)) og ber saken oversendt Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse av klage.

«Klargjørende begrunnelse slik at vedtaket bedre står seg i en klagebehandling suppleres»

Uttalelse til klageinstansen:

Kommunen ber ut fra sitt selvstyreskjønn, Statsforvalter vurdere å med hjemmel i pbl. § 19-2, første ledd, jf. sin klagekompetanse i fvl. § 34 legge til følgende vilkår til vedtaket:

1. Hagestuen utformes som vist i «skisse A»
2. Vegetert areal i nordre del av parkering justeres som vist i «skisse B»
3. Murer som skal fjernes og reetableres skal innmåles før riving. Innmålingsdata oppbevares i tiltaket og noteres i situasjonsplan ved ferdigattest.
4. Formålstjenlig dialog med byggeskikksenteret under byggefasen knyttet til rekkverkvalg (materialdetaljer) og knyttet til grad av utskifting og materialvalg til hovedhusets eksteriør skal kunne dokumenteres. Teknisk forvaltning (byggesak) avgjør spørsmål om formålstjenlighet ved uenigheter.

Vedlegg

Melding om vedtak - Innvilget dispensasjon for murer, garasje, hagestue, adkomst, endringer bolig mm. - 1/593, Skougaards gate 12

Saksutskrift - Søknad om dispensasjon - murer, garasje, hagestue, adkomst, endringer bolig mm. - 1/593, Skougaards gate 12

Illustrasjon 2, dat. 12.03.2025, revidert 03.07.25

Situasjonsplan, revidert 03.07.25

Illustrasjon 1, dat. 12.03.2025, revidert 03.07.25

Tegning ny plan 2. etg. mottatt 15.08.25

Orientering om mottatt varsel om klage, utsatt klagefrist til 11.11.2025 samt ikke utsatt iverksetting - tiltak 1/593, Skougaards gate 12

Kopi - Forespørsel om møte ifm byggesak Skougaards gate 12, 1/593

Klage på vedtak - dispensasjon for murer, garasje, hagestue, adkomst, endringer bolig m.m. - 1/593, Skougaards gate 12

Fullmaktserklæring

Side 4 - bakkehelling på 1/260

Dronefoto- 1/260

Orientering om mottatt klage til behandling - Klage på vedtak om dispensasjon for diverse tiltak på 1/593, Skougaards gate 12

Kommentarer til klage på vedtak - dispensasjon for murer, garasje, hagestue, adkomst, endringer bolig m.m. - 1/593, Skougaards gate 12

Redegjørelse for endringer i prosjektet - Murer, garasje, hagestue, adkomst, endringer bolig mm. - 1/593, Skougaards gate 12

B1 - illustrasjon justeringer mottatt 06.11.25

B5 - illustrasjon justeringer mottatt 06.11.25

Bilde B - bilde av tomt etter gjennomført riving uthus - mottatt 06.11.2025

Plantegning 2. etg. rev. mottatt 06.11.25

Saken kort fortalt

Vedtaket gjelder dispensasjon for omfattende tiltak (murer, garasje, hagestue, adkomst, endringer bolig mm.) i Skougaards gate 12. Det er bl.a. endringer i forstøtningsmurer nærmere klagers grense enn 4 meter. Da utvalget vurderte sin dispensasjon, var nabo/klagers syn på saken kjent.

Det er nå mottatt klage på dette vedtaket fra SIVTEK AS. Klagen skal behandles.

Kommunen har i brev 7.10 avslått anmodning fra Agder Fylkeskommune om utsatt iverksetting jf. fvl. § 42.

Som følge av orientering om mulig klage fra Fylkeskommune og aktuelle klage er det tilkommet nye opplysninger. Utvalget bør ta stilling til disse opplysningene. Administrasjonen har vurdert opplysningene og funnet at de ligger innenfor rammen av «samme sak», og dermed kan behandles som en del av klagebehandlingen uten at det kreves ny søknadsprosess.

Bakgrunn

Parter og kart:

Tiltakshaver/grunneier 1/593 Sk.gt. 12: Edvard Lundegaard, Skougaards gate 14, 4550 FARSUND

Grunneier 1/593: Mette Bechsen «-»

Klager/nabo/grunneier 1/260: SIVTEK AS, Draugsveien 177A, 4314 SANDNES

Sektormyndighet: Agder Fylkeskommune, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

Tiltakssted: gnr./bnr. 1/593, Skougaards gate 12, 4550 FARSUND

Tiltaksstedet og klagers eiendom er identifisert med hhv. T og K under



Om klagerett, rettidighet og oppreisning:

Kommunen har i brev av 27.10.25 besluttet å gi oppreisning for fristoversittelse og ta klagen til behandling, jf. fvl. § 28 og § 31 bokstav a. Oppreisningen gjelder 5 dagers oversittelse av klagefristen ([Public 25/00715-32](#)). Begrunnelsen er at klager ikke kan lastes for oversittelsen, som skyldes en kombinasjon av kommunens veiledningstekst og utsendelse av brev i papirformat. Funksjonaliteten for papirutsendelse til foretak har senere blitt deaktivert, og administrasjonen arbeider med en oppdatert veiledningstekst for å hindre tilsvarende feil i fremtiden

Om vikarierende varslet klage og gjennomført befarings – Agder Fylkeskommune

Kommunen har gitt utsatt klagefristen til Fylkeskommunen til 11.11.2025 jf. fvl. § 29, fjerde ledd. Dette har resultert i et møte mellom tiltakshaver og fylkeskommunen (på initiativ av ansvarlig søker). I etterkant av møte sendte Fylkeskommunen brev med råd til ansvarlig søker. Administrasjonen fant da ikke behov for å kommentere disse. Ansvarlig søker har kommet med en mindre justering av tiltaket. Justeringen er under grensesnittet endring av gitt tillatelse. Justeringen imøtekommer flere av disse råd på en god måte. Administrasjonen har bekreftet mottak.

Om mottatt klage – Sivtek AS

Klagen er i sin helhet vedlagt. Klagens hovedpunkter oppsummeres under. Vi har da skilt på de som gjelder kommunens saksbehandling (A-D) og de som går på selve tiltaket (1-5). Vi holder denne nummerering også under administrasjonens forslag til del av kommunens vurdering.

Merknader til kommunens saksbehandling (Prosessuelle kommentarer):

- A. Mener Kommunens vedtak ikke har vurdert nabomerknader/innsspill
- B. Mener utvalget burde ha befart.
- C. I strid med kommunes fagavdeling sine råd.
- D. Det bes om avklaring av ansvar og økonomisk ansvar dersom skader oppstår som følge av tillatelsen.

Merknader til selve tiltaket (materielle kommentarer):

- 1. Rasfare og terrengforhold: Tomten har helningsvinkel over 30 grader. Tidligere utglidning fra steinmur mellom eiendom 1/260 og 1/593. Frykt for økt risiko med planlagte bygg.
- 2. Avstandskrav: Sommerstue plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, noe klager ikke aksepterer. Klager er imot planlagt mur i fremkant på ca. 4 meter.
- 3. Klager er imot mur i grense. Ønsker grensepåvisning av eksisterende steinmur før igangsetting, men er imot planen (les tiltaket).
- 4. Drenering og overvann: Vedvarende problemer med overvann i området er ikke hensyntatt i planen.
- 5. Klager omtaler byggene som «to voldsverk av bygninger».

Tiltaket - Godkjent situasjonsplan:

Se vedlagt førstegangsvedtak, under er utsnitt fra situasjonsplanen.



Vurdering

Underinstans: Farsund Kommune

Klageinstans: Statsforvalteren i Agder

Vurdering av mottatt klage fra Sivtek AS:

A. Mener Kommunens vedtak ikke har vurdert nabomerknader/innspill

I saksfremlegg under «Naboforhold og andres kommentarer» går frem at administrasjonen har fastsatt en vekt til merknaden fra Sivtek AS. Merknaden har da bidratt blant annet til anbefaling fra administrasjonen. Utvalgt har i vedtak vurdert forholdet slik:

«Begrunnelsen for vedtaket fremgår av søkers vurdering. I tillegg anføres:

- *Tiltaket er en moderne tilpassing til omkringliggende tiltak i senere tid.*
- *Tiltaket vil avlaste bilparkering i gaten.*
- *Tiltaket vil bedre fremkommeligheten til utrykningskjøretøy og naboer.»*

Administrasjonen anbefaler utvalget å begrunne skjønnet nærmere også knyttet til klage og nabomerknader. Det er nærliggende å tro at utvalget har ment å slutte seg til søkers vurdering av merknadene.

B. Mener utvalget burde ha befart.

Utvalget gjennomførte ikke felles befaring. Utvalget hadde tilgang til vei-bilder fra kommunes kartsystem, samt gode illustrasjoner og bilder fra søknad. Utvalget kan muligens opplyse hvorvidt de er lokalkjent i området.

C. I strid med kommunes fagavdeling sine råd.

Utvalget er den kommunale enheten som har fått delegert myndighet fra kommunestyret til å avgjøre prinsipielle dispensasjonssaker. Når det foreligger avvik mellom administrasjonens vurdering og det folkevalgte organets beslutning, har Sivilombudet påpekt at begrunnelsen for vedtaket må være særlig grundig. Dette er viktig for å sikre rettssikkerhet og for at parten skal kunne forstå vedtaket og vurdere klagemuligheter. Kravet til begrunnelse skjerpes jo mer inngripende avgjørelsen er ([Sivilombudet – Veiledningshefte «Begrunnelser»](#)).

Motstrid med fagavdelingen fører derfor ikke til at et vedtak har en saksbehandlingsfeil. Administrasjonen anbefaler at utvalget begrunner forholdet nærmere.

D. Det bes om avklaring av ansvar og økonomisk ansvar dersom skader oppstår som følge av tillatelsen.

Aktuelle dispensasjon fritar ikke tiltakshaver fra ansvar for å følge loven eller fra erstatningsansvar ved skade.

1. Rasfare og terrengforhold: Tomten har helningsvinkel over 30 grader. Tidligere utglidning fra steinmur mellom eiendom 1/260 og 1/593. Frykt for økt risiko med planlagte bygg.

Administrasjonen har lagt til grunn at tiltaket fundamenteres sikkert. Eksisterende steinmur (den lave) fremstår å ha behov for utskifting. Denne erstattes med en ny og mer bestandig mur i betong. Denne er omsøkt av ansvarlig foretak. Tiltak over skal også være fundamentert etter teknisk forskrift. Byggen skal altså være trygge. Muren er ny og skal også være trygg. De andre murer fra gammelt av skal gjøres mer stabile enn de er i dag med en armert toppstøp. Det skal ikke lastes på nye tiltak her. Oppsummert må stabiliteten og faren for ras om foretak følger kravene i loven bli bedre enn i dag.

Administrasjonen bekrefter for ordens skyld å utvise varsomhet ved vurdering av omsøkt ansvar. Om det blir aktuelt å vurdere rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

2. Avstandskrav: Sommerstue plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, noe klager ikke aksepterer. Klager er imot planlagt mur i fremkant på ca. 4 meter.

Dette gjelder mot en annen nabo (1/593). Se utsnitt situasjonskart: (klager er 1/260)



Denne har ikke klaget på dispensasjonen. Det er i søknad opplyst at det er signert nabosamtykke fra denne. Utvalget bør tydeliggjøre om avstanden til 1/593 er hjemlet i 29-4, tredje ledd «samtykke», eller i dispensasjonsbestemmelsen.

Videre har søker i saken kommet med en mulig justering slik: (utsnitt forklaring og illustrasjon under)

Hagestue

Hagestuen reduseres både i størrelse og høyde. Frontfasaden trekkes inn 20 cm fra murkanten og gavlfasaden trekkes 40 cm mot nord. Arealet reduseres 3,1 m².

Byggets høyde samt vindushøyden reduseres med 10 cm, til vindushøyde 230 cm. Vinduer i gavlveggen er justert tilsvarende.

De to ytterste vinduene mot nord fjernes og erstattes av en skyvbar lem som kan fungere som tildekning av halvparten av de gjenværende vinduene på frontfasaden.

Se vedlagte illustrasjoner og oppdatert plan- og snittegning for hagestua, samt referansebilde fra Strandgaten 12 som viser tenkt løsning for skyvelem.

Før justering



Etter justering «SKISSE A»



Administrasjonen vurderer at både rekkverkssvalg, og formspråk med dette blir mer i tråd med råd fra administrasjonen og råd fra Agder Fylkeskommune. I tillegg vil en slik justering føre til en litt mindre hagestue, med mindre ladskapsvirkninger og større avstand til klagers eiendom. Vi anbefaler at endringen inntas som vilkår til dispensasjonen i løpet av klageavgjørelsen.

3. Klager er imot mur i grense. Ønsker grensepåvisning av eksisterende steinmur før igangsetting, men er imot planen (les tiltaket).

Administrasjonen noterer at dispensasjon fra 4-meters-regelen for å ta ned en mur i naturstein og sette opp ny mur i betong skal bygge på saklige grunner. Eksisterende mur kan fremstå med lav statisk sikkerhet – dette antas omforent og er et saklig argument for å ta bort mur. Ny mur må knytte seg til saklige fordeler. Ny mur trapper terrenget og fører til økt uteoppholdsareal. Dette kan være en saklig fordel. Ny mur gir areal som kan benyttes til å magasinere og infiltrere nedbør i tråd med tiltakets beskrevne infiltrasjonsløsning og krav i loven til håndtering av overvann. Dette er også en saklig fordel.

Utvalget anbefales å klargjøre sin vurdering av dispensasjon for muren.

Ift. til innmåling av eksisterende mur før riving, så er administrasjonen enig – dette gir et godt grunnlag for eksempelvis tilsyn, mv. Vi anbefaler at endringen inntas som vilkår til dispensasjonen i løpet av klageavgjørelsen.

4. Drenering og overvann: Vedvarende problemer med overvann i området er ikke hensyntatt i planen.

Tiltakshaver beskriver i søknaden overvann slik: «takvann overvann føres til terreng» Avkrysning «ja». Vider er dette beskrevet slik:

Overvannshåndtering for nye tiltak prosjekteres og utføres av ansvarlig foretak. Det etableres drenering med spredgrøfter for lokal infiltrering av overvann på egen tomt. Med hensyn til naboeiendommen i Havnegaten 15 vil betongmuren i grensa i tillegg hindre overvann, jord og steiner i å renne/rase ut på naboeiendommen ved kraftig nedbør og andre fremtidige vær- og klimautfordringer.

Siden eiendommen i det store omarbeides vil tiltaket betinge en omfattende overvannsprojektering. Dette bør kunne bidra positivt inn i overvannsproblematikken. Kommunen har ikke per 11.11.25 ført tilsyn med projekteringen.

5. Klager omtaler byggene som «to voldsverk av bygninger».

Det fremstår å være en uenighet om bygningenes arkitektur/visuelle kvaliteter i sitt miljø. Utvalget anbefales å forklare sin begrunnelse nærmere.

Øvrig – et endret bed – ønske om gjensidig dialog - materialvalg

Søker har omarbeidet et bed, samt en topprekke med naturstein i den øvre mur. Administrasjonen anbefaler at endringen inntas som vilkår til dispensasjonen i løpet av klageavgjørelsen.

Før justering



Etter justering «SKISSE B»



I saken er det også tilkommet opplysninger om materialvalg og ønske fra tiltakshaver om «løpende dialog med byggeskikksenteret», samt (bl.a) Fylkeskommunens ønske om oppfølging fra Kommunen. Administrasjonen synes dette er fornuftig og anbefaler vilkår nr. 4 i vår anbefaling.

Vurdering av underinstansens kompetanse i klagebehandling:

Underinstansen (Farsund Kommune) kan i klagebehandling endre et dispensasjonsvedtak ved å skjerpe inn utformingen av et bygg, når endringen er til gunst for klageren, har hjemmel i pbl § 19-2, og dokumenteres i nytt vedtak, jf. fvl §§ 1 og 33, pbl §§ 1-9 og 19-1, Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 176 og JD-uttalelsen 15.10.1996.

Forvaltningsloven gjelder som utfyllende regelverk for plan- og bygningsloven, jf. pbl § 1-9 og forarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 176), som understreker at det må foreligge **klare holdepunkter i ordlyden for at det har vært meningen å fravike forvaltningslovens ordning**. Pbl har for aktuelle sak ingen slike unntak, i motsetning til skattebetalingsloven § 3-1 (hovedregel) og § 4-3 (unntak), som viser hvordan lovgiver uttrykkelig regulerer avvik fra fvl. Dermed gjelder fvl § 33 fullt ut, og underinstansen kan endre vedtaket til gunst for klageren uten ny søknad.

Kravet om begrunnet søknad gjelder for vedtaket om dispensasjon, jf. pbl § 19-1. Det foreligger fortsatt en begrunnet søknad som grunnlag for vedtaket. Endringen gjelder vilkår til vedtak innenfor samme sakskomplekset. Endringen kan da skje som ledd i klagebehandlingen etter fvl kap. VI. Underinstansen må likevel dokumentere endringen i et nytt vedtak med begrunnelse, jf. fvl §§ 24–25.

Utvalget må vurdere om de vil fatte nytt vedtak eller oversende saken til Statsforvalteren, med eller uten uttalelse.

Det følger av forvaltningsloven § 33 fjerde ledd at underinstansen skal oversende klagen til klageinstansen dersom den ikke tar klagen til følge, og den kan legge ved en uttalelse.

Ifølge rettskildene, blant annet *Plan- og bygningsrett* av Odd J. Pedersen (s. 259), bør omgjøring av kommunen selv forbeholdes tilfeller der kommunen mener at det opprinnelige vedtaket var feil. Dersom kommunen kun ser behov for mindre justeringer, eller det foreligger motstridende partsinteresser, kan det være hensiktsmessig å oversende saken til klageinstansen med uttalelse om ønskede endringer. Hvorvidt Statsforvalteren velger og aksepterer slik anmodning, er det ikke mulig å vite på forhånd.

Om uttalelse, vilkår, fritt skjønn og det kommunale selvstyret.

Siden et nytt vedtak antas påklaget av nabo, finner vi det i klagers, søkers og i offentlighetens interesse å få avgjort saken endelig så raskt som mulig. Administrasjonen mener at vilkår inngår i samme sakskompleks, men vi kan ikke med sikkerhet vite om Statsforvalteren deler denne vurderingen.

Utvalget kan, dersom det anbefaler vilkår, vise til kommunens kompetanse etter pbl. § 19-2 første ledd. Vi henstiller Statsforvalteren om å benytte handlingsrommet i loven til å innta disse vilkår i sin klagebehandling dersom utvalget anbefaler dette. Alternativt, dersom Statsforvalteren finner vilkårene uriktige, ber vi om at saken avgjøres uten slike vilkår.

Disse vilkårene ligger innenfor kommunens frie skjønn. Vi oppfatter derfor at klageinstansen skal søke å ivareta hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av skjønnet, jf. fvl. § 34 andre ledd. Vi oppfatter at slik tilbakeholdenhet vil gjelde både dersom utvalget velger å gi uttalelse eller velger å avstå fra å gi uttalelse med råd om vilkår.

Om Klageinstansens kompetanse:

Vi går ikke nærmere inn i dennes kompetanse, da Statsforvalter selv vil redegjøre for denne.

Derimot anmoder vi statsforvalter om å nå samme konklusjon som oss med hensyn til å «treffe nytt vedtak i saken».

Med en klagebehandlingstid på eksempelvis 8 måneder, vil det for sakens parter måtte oppfattes urimelig å få saken hjemvist for ny behandling av Farsund Kommune.

Økonomiske konsekvenser

klageprosesser er en kostnad for kommunen. Kostnaden bæres av innbyggerne i felleskap. Vedtak som oppheves eller endres er en direkte kostnad i de tilfeller der klager har benyttet advokat (m. fl.) til å utforme klagen og det kreves inndekking av dennes salær.

Konsekvenser for barn og unge

Det er uklart om utvalgt la administrasjonens forslag i saksfremlegg til grunn, eller fremmet nytt syn. Utvalget bør klargjøre dette i klagebehandlingen.

Konsekvenser for klima og miljø

Oppussing av eksisterende bolig er positivt.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen

Konklusjon

Utvalg for Teknisk har i påklaget dispensasjonsvedtak fremmet Kommunens syn.

Administrasjonen anbefaler at noen punkter med begrunnelsen for kommunens syn klargjøres (se understrekinger i dette dokument for sentrale punkt som oppfordres klargjort).

Klagen kan deretter sendes til Statsforvalter med eller uten anbefaling om vilkår. Alternativt kan utvalget selv endre sitt vedtak dersom de måtte finne at dette var feil.