



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00254-11
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	09.12.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for hagestue på 35/81, Nordveien 27

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen og 4-meters-regelen § 29-4 andre ledd, hagestuen tillates ikke nærmer nabo enn loven bestemmer.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Utvalget er positive til en delegert behandling av et omarbeidet bygg av omtrent samme størrelse som tilpasses bygningsmiljøet og ellers utformes innenfor rammen av SAK10 [§ 4-1, bokstav a.](#)

Vedlegg

Søknad om oppføring av frittstående hagestue - 35/81, Nordveien 27
Dispensasjonssøknad mottatt 28.07.25
Dispensasjonssøknad mottatt 15.08.25
Situasjonskart mottatt 28.07.25
Oppdaterte tegninger, snittegning påført mål - mottatt 14.10.25
Nabomerknad fra 35/10,21,70 - frittliggende hagestue - 35/81
Svar på nabomerknad - Hagestue, 35/81, Nordveien 27
Svar på nabovarsel - Eier av 35/204 og 35/61
Avstandserklæring, samtykke fra 35/204 - mottatt 14.10.25
Ettersending av bilder som viser plassering av bygget i forhold til "veien" - hagestue 35/81, Nordveien 27
Uttalelse landbruk - avstand til nabo - spørsmål om landbruksadkomst - hagestue på 35/81, nær 35/10

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder en hagestue med pulttak på 14 kvm. BRA. Hagestuen har gesims på 3.2 meter slik at den skal plasseres 4 meter fra felles grense. En av to naboer ønsker ikke å gi nabosamtykke. Forenklet godkjenning av plassering blir da ikke en mulighet jf. pbl. 29-4, tredje ledd.

Hagestuen er derfor omsøkt med dispensasjon fra avstandsregelen om 4 meter.

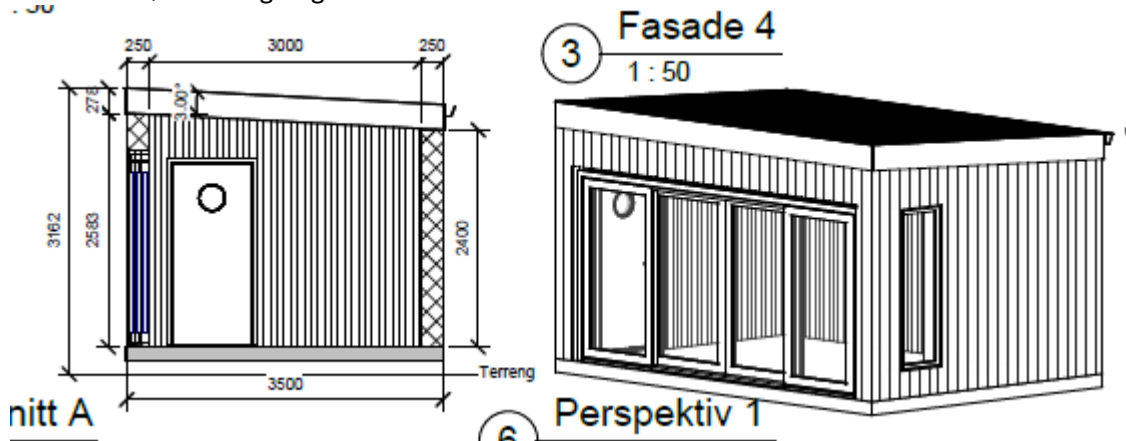
Eiendommen ligger i området med lokalt prioritert kulturmiljø, og kommunestyret har vedtatt et plankrav for alle frittliggende nye bygg i dette kulturmiljøet.

Hagestuen er derfor omsøkt med dispensasjon fra plankravet.

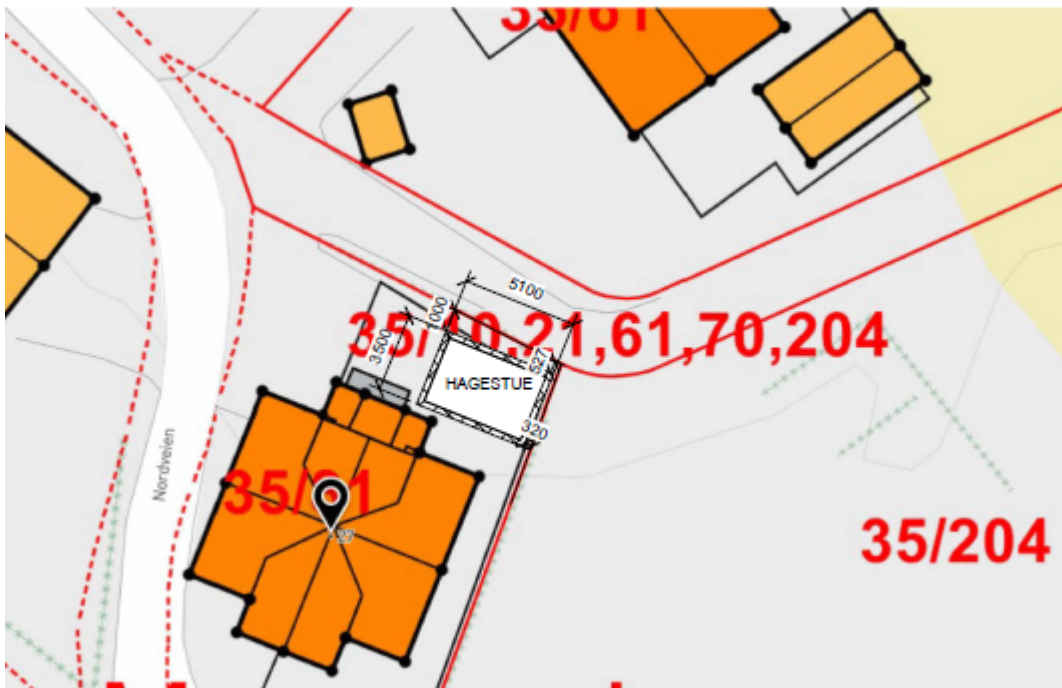
Utsnitt fra vegbilder: Plassering indikert med pil



Utsnitt fra søknadstegninger:



Utsnitt fra situasjonskart:



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert. I [Kommunedelplan Farsund-Lista](#) er område avsatt til «boligbebyggelse» status «nåværende», samt «kulturmiljø – lokalt prioritert kulturmiljø». Plankravet i § 1, a gjelder.

Tiltaket er derfor omsøkt med dispensasjon fra plankravet og fra avstand til nabo.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling jf. pbl. §§ 21-3 og 19-1. Det foreligger to merknader og en avstandserklæring i saken.

Eieren av Nordveien 29 og gnr./bnr. 35/61 og 35/204 har i merknad uttalt seg «samtykkende» til tiltaket og har også gitt korrekt utfylt avstandserklæring med «samtykke» til tiltaket. Både merknaden og avstandserklæringen er vedlagt.

Eieren av Villaveien 64 og 35/10, 35/21 og 35/70 har i merknad uttalt seg «nektende» til tiltaket, og har avstått fra å gi nabosamtykke. Det er også en merknad om arbeidet er påbegynt. Både merknaden og tiltakshaver tilsvar ligger vedlagt.

Disse to naboer eier i sammen den lille teig som går mellom Nordveien 29 og Nordveien 27.

Landbruk har uttalt seg slik til saken slik: «Tiltaket berører ikke LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Det vurderes at avstand til sti/vei er privatrettslig, og enhet for landbruk har derfor ingen merknader til omsøkt tiltak.» Deres uttalelse sammen med hørings-epost fra byggesak med noen bilder er vedlagt.

Vurdering

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

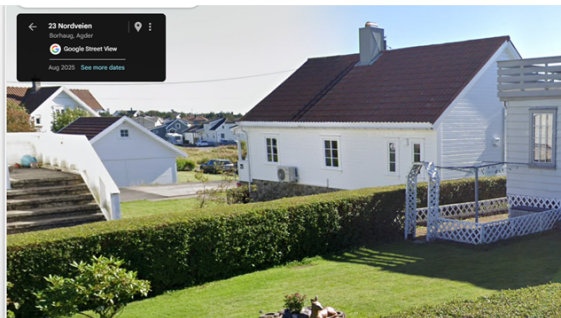
I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at tiltakshaver har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17)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

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot vedlagt tiltaksanalyse og sakens bilder. Tiltaket er på bebygd eiendom, sentralt orientert i bolig-felt og på areal i dag utnyttet til platting, vi har derfor funnet at disse hensyn er ivarettatt på en god måte.

Kulturminner og kulturmiljø:

Område er med vedtak i kommunestyret angitt som «lokalt prioritert kulturmiljø». Det er en rekke hus i område som er eldre enn 1850. Det er også delvis bevart Lista-hus på naboeiendommen nordveien 21 og 29 (Se 21 under, og 29 sentrert i bilde under «saken kort fortalt» tidl.). For nr. 21 ble garasjen tillatt revet, selve huset ble det gitt noen tillatelser for, men eier valgte i stedet å vedlikeholde det fortsatt stilrene og særpregede huset.

bilde, tv.fra 2000 tallet til høyre fra vegen år 2025



Takformer og SEFRAX registrerte hus fremgår av flyfoto og trekant under. De med rød trekant er eldre enn 1850 (For nr. 21 er det en glipp i kartet slik at trekant ikke vises, problemet løses).



Siden eiendommen er gitt et lokalt hensyn – vil det være opp til de folkevalgte i utvalg for teknisk å vurdere hvordan det prioriterte kulturmiljø som er vedtatt som del av kommunedelplanen skal følges opp. Saken skal derfor ikke på høring til Agder Fylkeskommune (kopi av vedtak skal sendes).

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i grunnen. 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.

Vei, adkomst, parkeringsløsning og vann- og avløp og overvann:

Ingen endringer. Ikke innlagt vann. Takvann/overvann skal infiltreres på egen eiendom.

Avstand til nabo:

Administrasjonens vurdering av nabosamtykket: Samtykket som er gitt av denne ene nabo, anses dekkende for dennes eiendom – Avstand mot 35/204 kan godkjennes med hjemmel i pbl. § 29-4, tredje ledd, om utvalget ønsker (Administrasjonen tilrår en slik godkjenningsordning om hagestuen blir tilpasset sitt bygningsmiljø).

Tiltaket er også nærmere eiendom 35/10 mfl. Dette er en smal teig mellom nordveien 27 og nordveien 29. Under vises denne med flybilde for 2014 slik:



I 2023 vises den med flybilde slik: (samtlige flybilder kan finnes i vedlegg ortofotoanalyse)



Det foreligger ikke nabosamtykke. Kommunen kan derfor ikke vurdere å godkjenne avstanden til 35/10 med hjemmel i pbl. § 29-4, tredje ledd.

Bygget, slik det er prosjektert, skal plasseres 4 meter fra nabogrensen. Dersom gesimshøyden reduseres til maksimalt 3 meter, kan bygget plasseres 1 meter fra nabogrensen. Dette følger direkte av pbl. § 29-4 andre ledd og byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav a.

Det er viktig å være klar over at en nabo aldri er forpliktet til å gi denne typen samtykke. Et samtykke skal være frivillig. Man kan bare la være å gi samtykke og kommunen skal da ta vare på reglene i loven og nabos mulig interesser slik disse fremgår av loven.

Dersom det – som nå – er søkt dispensasjon fra avstandskravet skal kommunen også vurdere om dispensasjonen kan gis. Kan den gis må kommunen ta stilling til om vi bør gi dispensasjon. Kravet i loven er minste avstand lik 4 meter til nabogrensen. Årsaken til dette er at største gesims blir over 3 meter.

Vurdering av nabomerknad – grad av igangsetting

Ut fra bilder ser vi strengt tatt ikke at det er påbegynt reisverk til nytt bygg – vi ser at det er utsatt en ramme/grunnriss på eksisterende terrasse. Det fremstår i hovedsak å være fjernet deler av et terrassedekke.

Vurdering av nabomerknad – vedlikehold fra egen eiendom

Nabo fremholder at vedlikehold må gjøres fra egen eiendom. Plasseringen som omsøkt kan vanskeliggjøre dette. Det anmodes konkret om at bygget plasseres 1.5 meter fra nabogrensen. Begrunnelsen for dette krav er utledet av lovgivers bestemmelse for bygg over 8 meter. Det er ikke noe feil i en slik tilnærming – Men administrasjonen viser til sin tilnærming under vurdering av dispensasjon.

Vurdering av Søkers tilsvær:

Det opplyses at bygget vil bli 0.5 meter fra aktuelle grense. Dette fremstår korrekt. Det opplyses at dette er tilstrekkelig for vedlikehold, dette kan teoretisk være mulig – lovgivers intensjon er at 1 meter er tilstrekkelig for små bygg. Søker beskriver høyden på bygget fra terrasse. Riktig er at høyden beregnes fra terreng. Søker opplyser også høyden fra terrasse til terreng og angir riktig total høyde fra terreng på snitt-tegning. Høyden er ca. 3.2 meter til største gesims. Gesimsen er lavere mot nabo.

Lovgrunnlag for dispensasjon: pbl. § 19-2, første til tredje ledd

«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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

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

Vurdering av dispensasjon fra 4-meters-regelen.

Hensynet bak bestemmelsen om 4 meter til nabogrensen er å sikre brannsikkerhet, vedlikehold, lys og rom, samt generelle kvaliteter. I lovens formål ligger at vedtak skal sikre åpenhet og medvirkning. Videre skal et vedtak fremstå forutsigbart. Viktige hensyn i loven spiller også inn i et helhetlig perspektiv. Nasjonale og regionale hensyn kommer etter denne sakens forutsetninger ikke i spill sett opp mot 4-meters-regelen.

Tiltaket har en pulttaksform. Største gesims er over 3 meter. Laveste gesims (den mot nabo) er under 3 meter. Lovens hensyn vil jf. lovgivers intensjon i SAK10 § 4-1 om en-meters regelen blitt tilfredsstilt om

bygget ble doblet i størrelse og gitt en saltaksform. Ut fra dette kommer vi uten videre til at en avstand av 1 meter er grensen for når lovgivers «beskrevne» hensyn må vurderes nærmere.

Søker har forklart at bygget kan vedlikeholdes 0.5 meter fra grensen. Nabo er sånt sett ikke enig. Siden bygget ikke har takutstikk, mener byggesak at det teoretisk og med stor vanskelighet kan være mulig å vedlikeholde bygget fra en eiendom med kun 0.5 meters avstand. Samtidig finner vi ikke stor grunn for at bygget ikke burde blitt justert.

Etter en samlet vurdering finner vi derfor at hensynene til nabo-grense-avstanden blir tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. Dette kriteriet er innfridd.

Vi går derfor videre med å vurdere sakens fordeler og ulemper – Disse er i stor grad drøftet tidligere.

Vi finner som en helhet at det å bygge så vidt nær en mulig korridor i et planområde er uheldig. Vi finner også at søkers fordeler i stor grad knytter seg til utnyttelse av egen eiendom. Et bygg nær grensen gir bedre uteoppholdsarealer på egen eiendom. Dette er et saklig hensyn i lovens oppgaver som nevnt i pbl. § 3-1, bokstav e. På samme måte er å legge til rette for fremtidig planlegging og vurdering av byggegrenser mot eksisterende korridorer. Ortofotoanalysen viser at korridoren har hatt en variert grad av opparbeidelse/bruk. Hvorvidt den brukes til landbruk i dag må også inngå på vektiskålen, men vi vurderer ikke her denne ulempe. Uten en mulig slik ulempe kan vi allikevel ikke klart slå fast at det foreligger klar overvekt av fordeler. Det vurderes å kunne bli en balanse av hensyn. Dette kriteriet er derfor ikke innfridd.

Kravet er at alle vilkår i loven er innfridd – det kan følgelig ikke gis dispensasjon.

Det nevnes at vurderingen over ikke vil gjelde dersom bygget justeres en meter fra grensen.

Det bør normalt være gode grunner om det skal gis dispensasjon fra 4-meters-regelen og 1-meters-regelen. Om det kunne blitt gitt dispensasjon må kommunen i så fall vurdere ut fra sitt frie skjønn om det bør gis dispensasjon. Slike vurderinger vil sette presedens for skjønn i andre saker. Det er derfor viktig å legge opp til en klar praksis. Administrasjonen anbefaler som den klare hovedregel at forhold mellom naboer som ikke påvirker samfunnskritiske eller spesielt viktige funksjoner henvises til en privat avklaring, fremfor søknad om dispensasjon. Dette vil slik vi ser minske graden av byråkrati, og gi mer oversikt for innbyggerne våre, samt på sikt kunne bidra til å spare kommunens administrasjonskostnader.

Vurdering av dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen

Plankravet er konkret formulert. Det er satt unntak fra det som også er konkrete. Aktuelle bygg favnes ikke av unntaket av tre grunner. 1. Det er for stor gesims. 2. Det er for nærme nabo. 3. Det ligger i et område som i kommuneplanen er angitt med lokalt prioritert kulturmiljø.

Bestemmelsen om plankravet er tydelig og vedtatt av kommunestyret. Hensynet anses å gjøre seg gjeldene med spesielt stor tyngde med hensyn til det lokalt prioriterte kulturmiljøet. Å avvike kommunestyrets beslutning av de folkevalgt er ikke innenfor administrasjonens delegerede myndighet når det da fra flyfoto og sakens dokumentasjon ses at hensynet til kulturmiljøet fortsatt gjør seg gjeldene med stor tyngde.

Videre har området en enhetlig form i tråd med dette hensyn. Byggets takform og sin plassering vil bryte med områdets karakter. Bygget er lite og bruddet tilsvarende lite i størrelse, men fortsatt markant i sin tydelig brytende formgivning.

Også søkers fordeler knyttet til formgivning, ansees små – det må finnes alternative løsninger som bedre slutter opp om bygningsmiljøet. Bygget kan omarbeides til å bli tilpasset områdets karakter. Dette vil vanskelig gi store ulemper for tiltakshaver ut over at taket gis en annen form.

I forarbeidet til ny dispensasjonsbestemmelse (Ot.prp. nr. 32 (2007–2008), punkt 6.19, heter det bl.a. at «*Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.*».

I dette området fremstår det prioritert kulturmiljø som fortsatt fremstår med stor styrke som et slikt kulturmiljø med sin bebyggelse og takform som da kommunestyret vedtok plankravet og det prioriterte kulturmiljø. Pulttak vil her medføre et tydelig brudd.

Byggets avvik, kan føre til en noe redusert omgivelsekarakter/bygningsmiljø rundt de hus som er SEFRAK registrert – de regionale hensyn blir i dette «litt» tilsidesatt.

Videre krever tiltaket dispensasjon for avstand mot nabos eiendom. Dette er normalt en avklaring som bør finne sted i loven, eller i plankartet. I denne sak omsøkes bygget med dispensasjon fra avstanden mot nabo.

Etter en helhetlig vurdering er administrasjonens slutning at plankravhensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Fordelene i saken knyttet til plankravet er de til eiers utnyttelse av egen eiendom. Eiendommen er trang, og avstand nærmere grensen gir en bedre utnyttelse av denne. Ulempen mot plankravet knytter seg direkte til hensynet til bygningsmiljøet – dette hensyn gjelder fortsatt med stor tyngde.

Det kan ikke slås fast om det er overvekt av fordeler. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Samlet vurderinger av fordeler og ulemper

Om vi ser til fordeler og ulemper samlet tilkommer det ikke flere momenter av utslagsgivende vekt. Vi noterer i tillegg det hensynet som ligger i at tiltakshaver sparer en kostbar prosess – men finner ikke at dette overveier sakens ulemper. Her inntar vi at bygget bør utredes om kan plasseres andre plasser og gis en annen takform. En justering på 50 cm oppfattes ikke stor for tiltakshaver, det samme gjelder en justering av takformen.

Administrasjonen finner derfor også etter en samlet vurdering at det ikke er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket, plassert 50 cm fra nabos grense med et tydelig avvik fra bygningsmiljøet. Dette kriteriet er også samlet ikke innfridd.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7220, -

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at melding er mottatt. Klagen bør være grunnlagt. 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	Klageprosesser er kostbare.
Konsekvenser for barn og unge	Ingen
Konsekvenser for klima og miljø	Ingen for klima; (forholdvis) store for kulturmiljø
Konsekvenser for folkehelse	Ingen

Konklusjon

Det er etter administrasjons vurdering ikke adgang til å gi dispensasjon. Tiltakshaver bør ta nabomerknaden delvis til følge og justere bygget 1 meter fra felles grense. Videre bør bygget gis en takform tilsvarende sitt bygningsmiljø.

Det er også vår oppfatning at et positivt vedtak vil bli påklaget.