



Farsund kommune

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Camilla Nordwall Eriksrud, 37 01 75 82

Farsund kommune. Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om oppføring av garasje med hybelleilighet og påbygg, gnr/bnr 1/963, Fossjordet

Vi viser til kommunens oversendelse av saken den 04.04.2025. Statsforvalteren har vurdert klagesaken og fatter følgende **vedtak**:

Farsund kommunes vedtak av 10.12.2024 opprettholdes.

Klager har ikke fått medhold i klagen.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Lister Takst på vegne av tiltakshaver Samira B. Shlimon, komplett den 28.06.2024, om oppføring av garasje med loft for varig opphold og overbygg over inngang på bolighus. Tiltaket er omsøkt på eiendom på gnr. 1 bnr. 963, Fossjordet. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan om «utnyttelsesgrad/byggehøyde m.m.».

Kommunen avslo søknaden om dispensasjon for garasje med boenhet den 10.12.2024. Det ble i samme møte gitt tillatelse til et påbygg på inngangsparti på eksisterende bolig, og klagesaken her gjelder ikke påbygg på eksisterende inngangsparti. Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker Lister Takst ved John Terje Knutsen i brev av 06.01.2024. Statsforvalteren viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 28.01.2025. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.



Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Statsforvalteren kan ved klagebehandlingen prøve alle sider av saken, og ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunktene klageren kommer med, men kan også ta opp forhold som klageren ikke har nevnt. Ved prøving av *det frie skjønn* skal vi legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre. Vi viser til forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Vilkårene for å ta klagen under behandling i fvl. §§ 28 og 29 er oppfylt.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger.

Klagen

Klagen omhandler oppsummert om følgende:

- *Mangelfull informasjon ved kjøp og byggeprosessen*
- *Feil kartutsnitt brukt som grunnlag*
- *Ingen nabomerknader*
- *Dispensasjonssøknadens formål*
- *Tilstrekkelig uteareal og presedens*
- *Forventninger om mulighet til å bygge garasje*
- *Forslag til justering av tiltakets plassering*

Statsforvalterens vurdering av saken

1. Innledning

Vi går i det følgende først gjennom de rettslige rammene for saken, herunder spørsmålet om søknadsplikt, hvilke rammer for utbygging som er gitt i gjeldende arealplaner, og ev. i plan- og bygningsloven. Deretter gjennomgår vi vilkårene som må være oppfylt for å innvilge dispensasjon, kommunens begrunnelse for dispensasjon og klagers anførsler i saken, og prøver kommunens vedtak om å avslå dispensasjon i saken.

2. Rettslige rammer for utbyggingen/tiltaket

1. Søknadsplikt

Omsøkte tiltak er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a.

2. Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Farsund-Lista, vedtatt av kommunestyret 08.03.2018, hvor den er omfattet av detaljeringssone H910-18 hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det følger av bestemmelse 5.10 a) at «Gjeldende reguleringsplaner fremgår av plankartet. Hvor ikke annen arealbruk er vist på plankartet, skal følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde: Se egen oversikt datert 30.12.2017.» Vi legger til grunn at reguleringsplanen gjelder for eiendommen, jf. kommunens oversikt over gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fossjordet, vedtatt av kommunestyret 01.06.1999, hvor den er regulert til boliger, jf. pbl. § 12-5 andre ledd nr. 1. Eiendommen er plassert i område BD.

Det følger av de tilhørende reguleringsbestemmelsene pkt. 2.4 Utnyttelsesgrad/byggehøyde m.m. for område BD som eiendommen omfattes av at:



Område	Maks tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt	Type bygg	Maks. tillatt gesimsh. på noen del av tomten, målt fra eksist. terreng (unntak Bg), tillates ikke å overskride :	Takvinkel	Merknader
Ba, Bb, Bd og Bh	Bebygd areal er angitt ved at byggenes grunnflate er inntegnet på planen	Eneboliger i rekke, tomannsboliger	6,5 meter	37-42°	I hver bolig tillates innredet 1 stk. leilighet eller hybel med bruksareal (BRA) inntil 75 m². 2)

Om garasje/carport følger det av samme bestemmelse:

Garasje/carport skal plasseres som vist på planen.
På tomtene 7-37 tillates kun oppført carport. Carport skal ha flatt tak med maks. gesimshøyde 3 meter. Carport som er inntegnet ved bolig kan benyttes som takterrasse. Takvinkel skal være som boligene på de respektive tomtene.

Eiendommen består av en tomt med to leiligheter. Omsøkte garasje med hybelleilighet skal oppføres i 2 etasjer, og vil inkludert med overbygget på bolig få et bruksareal (BRA) på 84 m² og bebygd areal (BYA) på 90 m².

Klager har anført at det ved vurderingen av søknaden er lagt til grunn feil kartutsnitt, da det har vært endringer på tomten etter vedtatt reguleringsplan. Statsforvalteren viser til at kommunens vedtak av 10.12.2024 inneholder opplysninger om at eiendommen er slått sammen. Kommunen har også i sin klagebehandling svart ut anførselen på følgende måte:

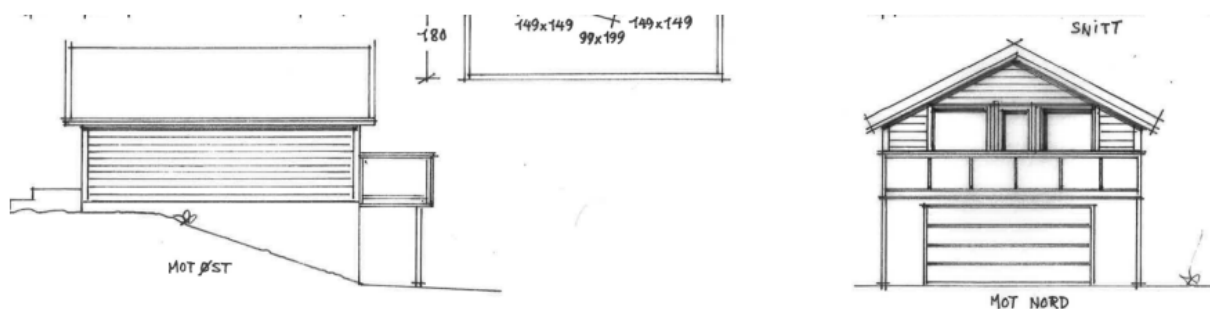
Aktuelle eiendom er etter mindre reguleringsendring i 2013 vedtatt slått sammen til en enebolig tomt Dette fremkommer ikke av kommune kart, men i sak 13/836. Plankartet ser likevel likt ut, eiendommen er betegnet som en enebolig og har like bestemmelser som opprinnelig plan.

Statsforvalteren legger etter dette til grunn at korrekt plangrunnlag er lagt til grunn.

Garasje med hybelleilighet er omsøkt med en 1 meter høyde over det som er tillatt i plan, og er i tillegg i strid med bestemmelse om at det kun er tillatt oppført carport. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelse om carport og høydebestemmelse i reguleringsplan.

Tiltaket består av en boenhet, og da eiendommen allerede har bolig i tillegg til hybel kreves det dispensasjon for en ny boenhet, jf. bestemmelse i reguleringsplan.

Når det gjelder avstand til nabogrense og plassering av tiltak i tråd med plan fremstår dette som noe usikkert basert på dokumentasjonen i saken. Da vi avgjør saken på annet grunnlag, ser Statsforvalteren ikke grunn for å gå nærmere inn på disse forhold.



Tegning omsøkt tiltak: garasje med boenhet

1. Statsforvalterens dispensasjonsvurdering

1.1 Generelt om vilkårene for dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to vilkår for dispensasjon. For det første kan ikke dispensasjonen «vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser». For det andre må fordelene ved å gi dispensasjonen være «klart større» enn ulempene. Begge disse vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Det følger av lovforarbeidene 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.¹ Den klare hovedregelen at planer skal følges inntil de oppheves eller endres.²

Når det gjelder vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, er det primært samfunnsmessig areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.³

Hvis lovens to vilkår er oppfylt, «kan» kommunen gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd første punktum. Dette betyr at kommunen har en skjønnsmessig adgang, men ingen plikt, til å gi dispensasjon der vilkårene etter loven er oppfylt.

Vurderingen av om de to vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt er en juridisk vurdering (rettsanvendelse), og ikke fritt skjønn. Derimot vil kommunens avgjørelse av om den skal benytte den skjønnsmessige adgangen til å innvilge dispensasjon der vilkårene er oppfylt, være underlagt kommunens frie skjønn. Hensynet til det kommunale selvstyret har som nevnt over stor vekt i vår prøving av det frie skjønn, men er ikke relevant i prøvingen av kommunens rettsanvendelse.

En dispensasjon endrer ikke en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tiltaket søknaden gjelder.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

² Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på side 242

³ Prop. 169 L (2020-2021) pkt. 6.6.4 s. 44-45



1.2 Kommunens dispensasjonsvurdering

Vi viser her til utdrag fra kommunens vurdering i deres vedtak:

Hensyn bak reguleringsbestemmelsene er å sikre en helhetlig utbygging av området med gitte begrensninger for å sikre gode uteområder for reguleringsområde, sikre lik bebyggelse og like forutsetninger for alle eiendommene. Plassering vist i plankart er vurdert etter en nøye reguleringsplan for området.

Ut ifra tomtens størrelse, anses det ikke som en godt alternativ å bygge en slik garasje med høyere høyde tillatt enn plan. Det er kun åpnet for carport ifølge reguleringsbestemmelsene. Administrasjonen vurderer det uheldig å fravike fra plan, særlig med tanke på å skape gode uteoppholdsområde for alle enhetene, og at dette kan skape presedens i eventuelle tilsvarende saker i feltet.

Kommunen har også kommet til at det samlet ikke er en klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Ulemper ved tiltaket er at vann og avløpsledninger på flyttes, området blir tettere utbygget med lite grønt og uteområde, og saken kan skape presedens for øvrige saker i feltet. Ifølge kommunen er fordeler ved tiltaket at tiltakshaver får bedre sengeplass til øvrig familie, jf. søkers dispensasjonssøknad.

1.3 Vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt

Vi vurderer først om hensynene bak bestemmelsene, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis

1.3.1 *Blir hensynene bak bestemmelsene, hensyn i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser «vesentlig tilsidesatt»?*

Omsøkte tiltak er i strid med flere forhold i bestemmelse 2.4 i reguleringsplan. Eiendommen har i dag to bruksenheter, og ville ved en eventuell godkjenning få en ny bruksenhet på eiendommen. Etter reguleringsplanen at det kun er tillatt med én hybel på eiendommen, og at tillates oppført carport. Omsøkte garasje blir høyere enn maksimal høyde avsatt i plan. Disse forholdene vil kunne ha forskjellige hensyn som skal ivaretas.

Hensyn bak antall boenheter kan handle om å balansere boligbehov, infrastruktur/trafikk og miljø. En definert arealbruk har blant annet til hensyn å unngå overbelastning.

Hensyn bak bestemmelser om byggehøyde handler om å sikre helhet i planområde, hensyn til omgivelser som lys, luft og utsikt og bevare områdets karakter.

Aktuelle hensyn bak bestemmelsen om at tomtene 7-37 kun kan bygge carport og ikke garasje mens øvrige tomter kan bygge garasje, antas å være nabomessige forhold og hensynet til estetikk sett opp mot hvor åpen bebyggelsen på disse tomtene vil fremstå.

Aktuelle hensyn i lovens formålsbestemmelse vil i denne saken spesielt være pbl. 1-1 fjerde ledd:

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.



Vi befinner oss på et område hvor nasjonale eller regionale interesser berøres i liten grad, og vurderes ikke som aktuelle i denne saken. Saken angår lokale forhold.

Kommunen har gjennom en planprosess konkret vurdert antall ønskede boenheter, og det er etter planen tillatt med 1. stk. leilighet eller hybel, noe som gjelder både for eneboliger og eneboliger i rekke. Omsøkte tiltak vurderes å tilsidesette hensyn bak bestemmelse om boenheter i reguleringsplan. Videre vil dominerende høyder i stor grad kunne ha en negativ innvirkning på omgivelsene. Vi understreker at vi her ser de ulike forholdene i bestemmelsen i sammenheng, og slik vi vurderer planbestemmelse 2.4, er omsøkte tiltak i strid med intensjonen bak planen. Omsøkt garasje er 1 meter høyere enn tillatt i plan. Etter gjeldende bestemmelse er maksimale tillatte gesimshøyde på noen del av tomten, målt fra eksisterende terreng (unntak Bg), tillates ikke å overskride 6,5 meter. I denne forbindelse viser vi også til at det i plan er presisert at carport skal ha flatt tak. Når garasjen i tillegg til å ha en ekstra boenhet i en 2. etasje, blir høyere enn maksimal høyde avsatt i plan, er Statsforvalteren enig i kommunens vurdering om at dette vesentlig tilsidesetter nevnte forhold i bestemmelse 2.4 i reguleringsplan.

Klager har påpekt at flere av eiendommene i området har fått innvilget søknader om frittstående garasjer. Statsforvalteren vurderer at dette kan tyde på at planens krav om garasje i liten grad er fulgt av kommunen. Vi viser til Sivilombudets uttalelse i sak 2014/3445 hvor det ble uttalt at selv om den klare hovedregel at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres har planens alder og områdets utvikling har betydning ved vurderingen av dispensasjon. Vi understreker imidlertid at garasjen i vår sak innebærer en ekstra boenhet i tillegg til overskridelse av tillatt høyde.

Klager har videre beskrevet at de har foreslått for kommunen å flytte garasjen nærmere boligen. Kommunen har i sin klagebehandling vist til at det er en garasje med hybelleilighet på toppen som omsøkes, og at de heller ikke kan se at flytting av tiltaket vil medføre en positiv innstilling i saken. Vi slutter oss her til og viser til kommunens uttalelse om at eventuelle endringer må omsøkes og at det er omsøkte tiltak som sådan som nå er gjenstand for behandling.

Omsøkte tiltak er i strid med flere forhold i reguleringsplan, og vi viser til lovens formål om å sikre forutsigbarhet. Statsforvalteren vurderer derfor at tiltaket vil stride mot nevnte formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 fjerde ledd.

Statsforvalteren finner etter dette at hensynene bak bestemmelse om carport, høyde og antall boenheter blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon, og vilkårene i § 19-2 er da ikke oppfylt.

Når et av vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre dispensasjonsvilkåret, om fordelene med dispensasjon må være klart større enn ulempene. Vi går derfor ikke inn på klagers anførsler om at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene, herunder at det ikke har kommet inn nabomerknader i saken.

Privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6

Det er anført i klagen at det har vært mangelfull informasjon fra tidligere eier. Det er også vist til at det i tegninger ved kjøpet av eiendommen var vist til en fremtidig carport/ garasje. I pbl. § 21-6 første ledd første punktum fastslås hovedregelen om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandlingen av byggesøknader. Begrunnelsen for denne bestemmelsen er etter lovforarbeidene blant annet hensynene til en effektiv og rask



byggesaksbehandling og en mest mulig lik og forutberegnelig saksprosess.⁴ Videre heter det at bygningsmyndighetenes saksbehandling ikke er innrettet mot å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål. Statsforvalteren viser til det overnevnte, og går ikke nærmere inn på forholdet.

Konklusjon

Under henvisning til vurderingen over opprettholder Statsforvalteren Farsund kommunes vedtak av 10.12.2024. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Gro Stensæter (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Camilla Nordwall Eiksrud
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

LISTER TAKST JOHN TERJE KNUTSEN
Samira Bakoz Shlimon

Bekkeveien 1	4550	FARSUND
Fossjordet 34 A	4550	Farsund

⁴ Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 99-100