



FARSUND KOMMUNE

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Julie Øybekk Albretsen, 38 17 62 60

Farsund kommune. Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon og tillatelse til etablering av boenhet på gnr. 187 bnr. 80 – Sævik 42B

Vi viser til kommunens oversendelse av saken den 17.03.2025. Vi beklager lang saksbehandlingstid. Statsforvalteren i Agder har vurdert klagesaken og fatter følgende vedtak:

Farsund kommunes vedtak av 27.12.2024 opprettholdes.

Klager har ikke fått medhold i klagen.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad datert 28.08.2024 fra ansvarlig søker G-TAKK AS v/Kjetil Tønnessen på vegne av tiltakshaver Kjell Jørpeland. Det er søkt om dispensasjon og tillatelse i ett trinn for å etablere tilbygg og påbygg på eksisterende garasje, og for bruksendring av garasjeloft til boligformål. I søknaden er det redegjort for at tiltakshaver ønsker å utvide sin eksisterende garasje ved å bygge et tilbygg. Dette tilbygget vil inneholde bad og soverom. Boenheten vil få et BRA på 86 m². Carport og takaltan gir et BYA på 27 m². Takaltan/balkong gir et BRA på 11 m².

Kommunen godkjente søknadene om dispensasjon og byggetillatelse i ett trinn den 27.12.2024.

Vedtaket ble påklaget av Janet og Steinar Fosslund i e-post av 10.01.2025. Statsforvalteren viser til klagen. Ansvarlig søker ga et tilsvarende svar til klagen i brev av 28.02.2025.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte 11.03.2025. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Kommunen oversendte 16.07.2025 et vedtak datert 20.05.2025 om utslippstillatelse for eksisterende garasje med loftsleilighet på gnr. 187 bnr. 80.



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 selvstyret. 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.

Avgjørelsen som er påklaget er et enkeltvedtak, og klager har klagerett. Klagen er fremsatt innen utløpet av klagefristen. Vilårene for å ta klagen under behandling i fvl. §§ 28 og 29 er dermed oppfylt.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det heller ikke nødvendig å foreta befarig, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.

Statsforvalterens vurdering av saken

1. Innledning

Problemstillingen i saken er om de rettslige vilårene for dispensasjon fra plankravet er oppfylt for etablering av tilbygg, påbygg og bruksendring, og om det dermed også var grunnlag for å gi byggetillatelse for de omsøkte tiltakene.

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

2. Rettslige rammer for utbyggingen

2.1 Søknadsplikt

Tilbygg, påbygg og bruksendring er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a og d.

2.2 Planstatus

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Herad-Spind 2014-2024, vedtatt av kommunestyret 11.09.2014. Der er den avsatt til LNFR med spredt boligbebyggelse jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav b. Det følger av planens § 1.1 b:

Områder for spredt bebyggelse (§11-7.5b): For å ivareta hensynene til trafiksikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv.) og landskap/estetikk samt natur-, friluftslivs-, landbruks- og kulturlandskapsinteressene, jf. temakart datert 01.06.11, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan.

Tiltak som nevnt i byggesaksforskrift § 4-1 omfattes ikke av plankravet ovenfor, unntatt i områder



med registrerte arealinteresser, jf. temakartene.

Det følger også en retningslinje til § 1.1 om plankrav: «Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør hensynene til landskap og behovet for grønnstruktur ivaretas. I denne forbindelse kan det stilles krav til utarbeidelse av landskaps- og grønnstrukturanalyse.»

Tiltakseiendommen er ikke regulert, og omsøkte tiltak er derfor i strid med plankravet som følger av kommuneplanens § 1.1 b. En godkjenning krever derfor dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan.

2.3 Byggverkets avstand til naboeiendom

De omsøkte tiltakene skal gjennomføres slik at den nærmeste avstanden til felles grense med gnr. 187 bnr. 23 er 0,20 meter. Det er i gjeldende plan ikke fastsatt en annen avstandsregel enn avstandsregelen som følger av pbl. § 29-4 andre ledd om at et byggverk minimum skal ha en avstand på 4 meter til nabogrense. Kommunen kan gjøre unntak fra lovens avstandsregel dersom det foreligger skriftlig nabosamtykke, jf. pbl. § 29-4 andre ledd bokstav a. I denne saken foreligger det en avstandserklæring som er signert av eierne av gnr. 187 bnr. 23.

2.4 Partenes anførsler

2.4.1 Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon

I søknaden er det anført følgende:

Tiltaket er vurdert opp mot forhold som skal avklares i en reguleringsplan, og det er ikke funnet forhold der det er behov for ytterligere utdyping eller avklaring gjennom en reguleringsplan. Overnevnte forhold tilknyttet en reguleringsprosess vil allerede være oppklart, eller vil være lite gjeldende så lenge tiltaket gjelder garasje på en allerede bebygget tomt i et eksisterende bygningsmiljø.

Eiendommen og tiltaket er plassert på en måte slik at naboer ikke blir berørt, og det er ingen åpenbare ulemper ved å gi en dispensasjon fra plankravet. Fordelene er å legge til rette for at tiltakshaver kan bygge på sin eiendom, og bruksendringen fra garasje fra garasjeloft boligformål vil være til fordel ved å fungere som utvidet boligareal. Carporter ønsket for å tilrettelegge for ekstra parkering på eiendommen, samt for å beskytte eiendeler mot nedbør. Tiltaket gir en klar overvekt av fordeler.

2.4.2 Klagers anførsler og tiltakshavers tilsvaret til klagen

I klagen er det fremsatt følgende anførsler:

1. Vi som grunneiere av 187/1, er selvsagt ikke fornøyd med at dispensasjonen ble gitt, da dette forringer våre fremtidige muligheter på vår eiendom 187/1, og fortiden viser at dette ikke har vært godt vedlikeholdt av tiltakshaver, ref tidligere innsendt dokumentasjon. Eierne, tiltakshaverne, bor etter det vi forstår i Gabriellundsgate i Farsund, og leier ut hovedhuset på eiendommen 187/80 per i dag på heltid.

*Det at det i denne saken er blitt gitt dispensasjon for å etablere en ny boenhet i garasjetilbygget, med å kunne koble seg på det eksisterende kloakk anlegget som ligger på vår eiendom, **uten** at boenheten skal brukes til utleie fremgår derfor litt underlig for oss, for hvorfor bygge noe du ikke skal bruke?*

Vi ønsker derfor tilbakemelding på hvordan Farsund Kommune vil føre tilsyn med



dispensasjonen som er gitt med tanke på om det drives utleie eller ikke, eller at det fører til «markant økt belastning» ref uttalelse fra utslippstillatelsen, og hvilken konsekvens det kan føre til ved et slikt vedtak som her er gitt.

2. Når det gjelder vedlikeholdet på veien og diskusjonen rundt dette, kan vi heller ikke se at den saken helt er løst, da den siste kommunikasjonen vi fikk fra Einar Lieng fra Agder Fylkeskommune, e-post ligger vedlagt, tilsier at han skulle undersøke med jordskifteretten.

Vi ønsker selvsagt at vedlikeholdet skal avklares før tillatelse blir gitt, grunnet økt belastning med flere boenheter, og et svært ullent svar fra det offentlige om eierforholdet. Vi mener det offentlige må bestemme seg for om de er eier av veien, dermed også et ansvar, eller om de står med at veien er tilfalt grunneierne, dermed privat. Dersom veien er privat bør det inn en avtale om vedlikehold, der det offentlig også må ta ansvar om de ønsker denne som fremtidig gang og sykkelsti. Svaret som er gitt, er etter vårt skjønn kun til fordel for fylket/kommune, og ikke for grunneierne, som må bære det økonomiske ansvaret med vedlikeholdet, selv om fylket hevder eiendomsretten, og vil bruke denne som gang og sykkelsti.

I sitt tilsvare til klagen har ansvarlig søker skrevet følgende:

Det tolkes slik at nabo har bekymringer rundt utslipp/avløpsanlegg og tilkomst rør til dette. Dette ble også anmerket i nabovarslingen fra Fosseland.

Avløpsanlegget med infiltrasjongrøft er diskutert med Teknisk på kommunen at det tilstrekkelig kapasitet, og det endres ikke som følge av bruksendringer på loft garasje.

Det ble bekreftet fra tiltakshaver i forbindelse med redegjørelse på nabomerknad at synlige rør skal tildekkes og ordnes. Tiltakshaver ønsker å opprettholde et godt naboforhold, og har utført vedlikehold og tildekking av de de rør som var synlige i dagen. Området rundt/over selve spredegrøften er vedlikeholdt med å rydde og fjerne busk og trær.

Fosseland nevner i sin klage at godkjent tiltak forringer fremtidige mulighet på deres eiendom 187/1. Spredegrøft er tinglyst på gnr

2.5 Avløp

Slik vi forstår klagen, har Fossland bekymringer rundt kapasiteten på avløpsanlegget ved etablering av en ny boenhet.

Det følger av pbl. § 27-2 første ledd at:

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

I kommunens vedtak er det vist til at det følger av grunnboka at septiktank og spredegrøfter er tinglyst 07.02.2011.



Det ble gitt utslippstillatelse i vedtak av 20.05.2025 til eksisterende garasje med loftsleilighet på gnr. 187 bnr. 80. Vi legger til grunn at kravet til tilknytning til avløpsanlegg er oppfylt. Dersom eventuelle vilkår i denne tillatelsen brytes, så er dette forhold som må følges opp etter forurensningsregelverket.

2.6 Vei

Kravene til atkomst følger av pbl. § 27-4:

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan kommunen godta en annen ordning.

Fylkeskommunen har i e-post av 12.12.2024 bekreftet følgende: «Fylkeskommunen som eier av veggrunnen, bekrefter at 187/80 har rett til å bruk Agder fylkeskommunen sin veggrunn mellom Fv. 43 og 187/80 for ny boenhet nr. 2». Vi legger dermed til grunn at kravene til atkomst er oppfylt, jf. pbl. § 27-4.

Kommunen skriver også i vedtaket at tiltaket gir utvidet bruk av eksisterende adkomst og parkeringsløsning. Kommunen henviser til at det er dokumentert parkering for minst 4 biler og tilstrekkelig snuareal.

I klagen står det at klagerne ønsker at vedlikeholdet av veien skal avklares før det gis tillatelse på grunn av økt belastning med flere boenheter og uklarheter rundt eierforholdet. Klagerne mener at det offentlige må bestemme seg for om de er eier av veien, og dermed har et ansvar for den, eller om den er tilfalt grunneierne, og dermed er privat. Klager mener at dersom veien er privat, så bør det opprettes en avtale om vedlikehold, der det offentlige også må ta ansvar dersom de ønsker at denne skal være en gang- og sykkelsti. Statsforvalteren kan ikke avklare eierforholdet til veien, men vi viser til den dialogen som kommunen har hatt med Agder fylkeskommune som ligger vedlagt saksdokumentene.

3. Statsforvalterens dispensasjonsvurdering

3.1 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.

3.2 Vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt

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

Deretter vurderer vi om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

3.2.1 Blir hensynene bak plankravet i kommuneplanen § 1.1, hensyn i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser «vesentlig tilsidesatt»?

Formålet med et plankrav er at man gjennom en planprosess fastsetter mer i detalj hvordan arealet innenfor et planområde skal benyttes. Et plankrav bidrar til å sikre en gjennomtenkt og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i det aktuelle området. Plankrav skal sikre at saken blir forsvarlig opplyst og demokratisk vurdert. Sivilombudet har blant annet uttalt følgende:⁴

Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.

Hensyn bak plankrav sammenfaller generelt i stor grad med hensyn i lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1-1. Når det gjelder aktuelle hensyn i lovens formålsbestemmelse, viser vi særlig til at loven

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242.

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

³ Prop. 169 L (2020-2021) punkt 6.6.4 side 44-45.

⁴ Se Sivilombudets uttalelse i sak 2019/4292.



skal fremme en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. I tillegg skal planlegging og vedtak sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Blant annet hensynene til forutsigbarhet og medvirkning, samt planlegging i et langsiktig perspektiv, ivaretas normalt bedre i en planprosess enn ved dispensasjon.

Statsforvalteren viser til at Sivilombudet har uttalt at det ved vurderingen av dispensasjon fra plankrav er naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Deretter må man se hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, for eksempel gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Kommunen har gjort følgende vurderinger av om hensynene bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt:

Hensyn bak plankravet er å legge til rette for en hensiktsmessig utbygging. Den aktuelle eiendom på 4 daa er bebygd med en bolig. Å endre funksjonen til andre etg. i garasje, samt utvidet bebygd areal noe, tilsidesetter ikke kommuneplanens hensyn. Videre beslaglegges ikke dyrket mark. Det er grønt areal omkring. Området oppfattes også spredt med en hensiktsmessig dels klynge-vis hus plassering. Små klynger med hus kan gi kort veg for naboer og barn til fots for besøk, og samordner samtidig kommunale ressurser bedre en helt isolerte enkelthus. Boligen etablere utenfor angitt område med støy jf. § 1442. Det kan videre gås til fotballbane og bussholdeplass. Området har også eget grendehus.

I § 3.2 bokstav e er det bestemt hvilket antall nye boliger som kan bygges innenfor de enkelte områdene. Vi har fått bekreftet fra kommunen at dersom den omsøkte boenheten etableres, så vil dette være innenfor det fastsatte antallet boliger som er tillatt etablert i dette området.

I vurderingen av om det første dispensasjonsvilkåret er oppfylt, viser vi først til at tiltakseiendommen er avsatt til arealformålet LNFR med underformålet spredt boligbebyggelse i gjeldende kommunedelplan. I kommunedelplanens § 3.2 er det gitt nærmere bestemmelser som gjelder for områdene som er avsatt til dette formålet. I bokstav a er det gitt regler om minsteavstand til dyrka mark ved bygging, og bokstav b regulerer minsteavstand for bygging i nærheten av vann. Bestemmelsens bokstav c fastsetter at bebyggelse skal plasseres slik at det ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier eller turveier. Ettersom denne reguleringen eksisterer i kommunedelplanen, så vil det si at det allerede finnes noen rammer for utbygging i gjeldende plan.

Statsforvalteren kan ikke se at denne dispensasjonen isolert sett vil kreve ny infrastruktur, økt behov for lekeplasser, skole eller lignende. Dispensasjonen vil heller ikke innebære endringer i arealformålet. Vi bemerker at selv om dette er tilfellet, så har kommunen likevel valgt å fastsette et generelt plankrav. Kommunedelplanen inneholder blant annet ikke nærmere bestemmelser om utformingen av nye boliger, og reguleringer av for eksempel høyder og grad av utnyttning.

I kommunedelplanens § 1.1 bokstav b er plankravet begrunnet med ivaretagelse av hensynene til trafiksikkerhet, sårbarhet, landskap/estetikk og natur-, friluft-, landbruks-, og temainteressene. Retningslinjen til § 1.1 utdyper dette ved å vise til at hensynene til landskap og behovet for



grønnstruktur bør ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplaner. I denne forbindelse kan det stilles krav til utarbeidelse av landskaps- og grønnstrukturanalyse.

Vår vurdering er at en dispensasjon for de omsøkte tiltakene ikke vil gi et særlig økt press på LNFR-interesser, og at det heller ikke i vesentlig grad vil påvirke landskapshensyn. Vi har også ovenfor konkludert med at vei- og avløpsforhold er tilstrekkelig avklart i saken. Vi viser til at boenheten skal etableres på en eiendom der det allerede finnes bebyggelse, og boenheten vil derfor ikke innebære ny bebyggelse på en ubebygget eiendom. Vi kan ikke se at det er konkrete forhold ved det omsøkte tiltaket som i særlig grad vil påvirke interessene som begrunner plankravet, jf. § 1.1 bokstav b med tilhørende retningslinje. Vår vurdering er at det i dette tilfellet ikke er sentrale forhold som er uavklart, og at det da heller ikke foreligger et helt konkret behov for avklaring gjennom en planprosess. Som vi har bemerket ovenfor, vil spørsmålet om eierforholdet til veien ikke være et spørsmål som vi kan ta stilling til, og vi mener at dette spørsmålet ligger utenfor denne dispensasjonssaken.

Vår konklusjon er at en dispensasjon for det omsøkte tiltaket ikke vil vesentlig tilsidesette hensynene bak plankravet eller hensynene i lovens formålsbestemmelse. Som en forlengelse av dette mener vi at heller ikke nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Dette innebærer at det første vilkåret for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. Vi går derfor over til å vurdere om det andre dispensasjonsvilkåret er oppfylt.

3.2.2 Er fordelene ved en dispensasjon «klart større» enn ulempene?

Vilkårene for dispensasjon er kumulative, noe som betyr at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges. Det andre vilkåret for dispensasjon er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Vi vil i det følgende ta stilling til om også dette vilkåret er oppfylt.

Ifølge lovforarbeidene må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at fordelene skal anses klart større enn ulempene.⁵ Sivilombudet har uttalt at det i utgangspunktet er areal- og ressursdisponeringshensyn som utgjør relevante fordeler, og videre at det under enhver omstendighet ikke er tilstrekkelig til å innvilge en dispensasjon, at ulempene ved dispensasjonen eventuelt skulle være beskjedne. Vurderingen må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er klart større enn ulempene dispensasjonen medfører.⁶

Når det gjelder personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom, har ombudet sagt at slike i mange tilfeller vil være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta, for eksempel der dispensasjon begrunnes med høyere funksjonalitet ved et byggverk eller et uteoppholdsareal, eller der tiltaket vil gi høyere arkitektonisk kvalitet.⁷ Det er likevel presisert at fordelene må veies opp mot ulempene, og at det i avveiningen vil være aktuelt å se hen til fordelens størrelse og betydning.

I søknaden har ansvarlig søker redegjort for følgende:

Eiendommen og tiltaket er plassert på en måte slik at naboer ikke blir berørt, og det er ingen åpenbare ulemper ved å gi en dispensasjon fra plankravet. Fordelene er å legge til rette for at tiltakshaver kan bygge på

⁵ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242.

⁶ Uttalelse i sak 2018/4760, jf. også dom i LA-2019-8060.

⁷ Uttalelse i sak 2014/334.



sin eiendom, og bruksendringen fra garasjeloft til boligformål vil være til fordel ved å fungere som utvidet boligareal. Carport er ønsket for å tilrettelegge for ekstra parkering på eiendommen, samt for å beskytte eiendeler mot nedbør.

Kommunen har i sin vurdering av om dispensasjonsvilkåret er oppfylt, trukket frem som en ulempe ved dispensasjonen at det omsøkte tiltaket ikke er ønsket av eierne av naboeiendommen. Som fordeler ved dispensasjonen har kommunen blant annet trukket fram at tiltaket innebærer at det kan etableres en ny bolig, men uten at det beslaglegger nye uberørte eiendommer. Kommunen har i tillegg nevnt at det omsøkte tiltaket støtter opp om en eksisterende grend-struktur.

Etter vårt syn er en ulempe ved dispensasjonen at etablering av en ny boenhet ikke blir sett på i en overordnet sammenheng. Det vil da heller ikke bli fastsatt flere rammer for utbyggingen, som for eksempel krav til høyder og grad av utnytting. Samtidig mener vi at det omsøkte tiltaket ikke vil påvirke sine omgivelser i vesentlig grad, og at det ikke er slik at det mangler avklaring av sentrale forhold. Når det gjelder klagers innvendinger knyttet til vei og avløp, viser vi til tidligere merknader i vedtaket. Det er som nevnt gitt en utslippstillatelse av kommunen, og dersom forutsetningene i dette vedtaket ikke overholdes, så må dette følges opp i samsvar med forurensningsregelverket. Hvem som er eier av den aktuelle veien, og hvem som har vedlikeholdsansvar, er ikke en problemstilling som Statsforvalteren kan avklare. Vi mener heller ikke at dette er et relevant moment ved denne dispensasjonsvurderingen, så lenge det er fastslått at atkomst er sikret, jf. pbl. § 27-4.

Selv om vi mener at de konkrete ulempene ved dispensasjonen er beskjedne i dette tilfellet, så må det likevel kunne påvises fordeler. Vi legger samtidig til grunn at selv om utgangspunktet er at det ikke er tilstrekkelig til å gi dispensasjon at ulempene er beskjedne, vil de krav som stilles til fordelenes karakter og vekt avhenge av hvor store ulempene er.

Når det gjelder fordeler ved en dispensasjon i denne saken, så viser vi til at selv om tiltaket innebærer etablering av en ny boenhet, så skjer dette ved bruksendring av andre etasje på en eksisterende garasje. Det omsøkte tiltaket omfatter også et tilbygg og påbygg, men vi anser det slik at tiltaket ikke i vesentlig grad vil øke det bebygde arealet på tiltakseiendommen. Det omsøkte tiltaket vil ikke komme i strid med begrensingen på antall tillatte boliger innenfor området, jf. kommunedelplanen § 3.2 bokstav e. Tiltakseiendommen er allerede bebyggt, og det betyr at tiltakene kan etableres uten at det bygges i et uberørt område. Vi kan ikke se at det er konkrete forhold som tilsier at eiendommen ikke kan være egnet for en slik økt utnyttelse av arealene. Vår vurdering er at dette kan være aktuelle areal- og ressursdisponeringshensyn i denne konkrete saken. På bakgrunn av at ulempene ved dispensasjon i denne saken er små, kombinert med at det kan påvises visse fordeler, så konkluderer vi med at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra plankravet, jf. kommunedelplanen § 3.2 bokstav e. Statsforvalteren finner etter dette at også det andre dispensasjonsvilkåret er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

3.2.3 Vurdering av «kan»-skjønn

Kommunen har valgt å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 første ledd første punktum, «kan-skjønn», som beror på utøvelse av fritt skjønn. Det følger av fvl. § 34 andre ledd at Statsforvalteren ved prøving av kommunens utøvelse av fritt skjønn skal tillegge hensynet til det kommunale selvstyre stor vekt. Vi vurderer det slik at det ikke foreligger forhold i saken som tilsier at vi skal tilsidesette kommunens vurderinger. Kommunens skjønn får dermed stor betydning i vurderingen av om tiltakene skal tillates gjennom dispensasjon. Statsforvalteren opprettholder derfor kommunens innvilgelse av dispensasjon etter pbl. 19-2 første ledd første punktum.



4. Vurdering av byggetillatelsen

Det følger av pbl. § 29-4 andre ledd at dersom annet ikke er bestemt i plan, skal et byggverk ha en avstand til nabogrense på minst 4 meter. Som vi har gjennomgått ovenfor under punkt 2.3, skal tiltaket etableres nærmere nabogrense mot gnr. 187 bnr. 23 enn 4 meter. Det følger av pbl. § 29-4 tredje ledd at kommunen kan godkjenne plassering nærmere nabogrensa enn det som er nevnt i bestemmelsens andre ledd når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig nabosamtykke, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a. Det foreligger en skriftlig avstandserklæring eierne av gnr. 187 bnr. 23. Plassering og høyde må likevel vurderes og godkjennes etter pbl. § 29-4 første ledd. Kommunen har ikke gjort en særskilt vurdering av pbl. § 29-4 første ledd, jf. tredje ledd bokstav a. Vi velger likevel å legge til grunn at kommunen gjennom sine øvrige vurderinger av blant annet atkomst, avløp og dispensasjon fra plankrav, i realiteten også har godkjent den konkrete plasseringen og høyden etter pbl. § 29-4.

Statsforvalteren kan ikke se at den omsøkte plasseringen og høyden vil påvirke omkringliggende eiendommer på en slik måte at det taler imot en godkjenning av den omsøkte plasseringen og høyden. Vi skal også som klageinstans legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 annet ledd. Vår vurdering er at det ikke foreligger avgjørende grunner mot å imøtekomme tiltakshavers ønsker. Horisontal plassering, høydeplassering og høyde godkjennes følgelig som omsøkt etter pbl. § 29-4 første ledd og tredje ledd bokstav a.

Vi vil avslutningsvis kort bemerke at spørsmålet om hvorvidt eiendommen og boenhetene leies ut eller benyttes av hjemmelshaver, ikke reguleres av plan- og bygningsloven og faller følgelig utenfor denne saken.

Konklusjon

Under henvisning til vurderingen over opprettholder Statsforvalteren Farsund kommunes vedtak av 27.12.2024. 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

Toril Smith Konradsen (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Julie Øybekk Albretsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

G-TAKK AS

Kjell Jørpeland

Janet Fosslund

Steinar Fosslund

Vollmonaveien 38

Varbakgaten 25 A

Lindlandsveien 69

Lindlandsveien 69

4550

4550

4550

4550

FARSUND

Farsund

Farsund

Farsund