



Arkivsak-dok. BYGG-25/00206-19
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	10.03.2026 09:00

Saksframlegg

Klage på vedtak - tilbygg mellom bolig og låve, utvidelse av terrasse, vesentlig fasadeendring av bolig - 37/6, Fyrveien 34

Kommunedirektørens innstilling:

- Pkt. 1 Utvalg for teknisk opprettholder kommunens vedtak om å avslå rammesøknaden om dispensasjon fra kommunedelplanens arealformål LNFR for tilbygg mellom bolig og låve, utvidelse av terrasse, vesentlig fasadeendring av bolig (...) datert 09.01.2026, ref. BYGG-25/00206-14.
- Pkt. 2 Klage fra ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver tas ikke til følge.
- Pkt. 3 Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.

Vedlegg

Klage på vedtak - Avslag - Søknad om dispensasjon for tilbygg mellom bolig og låve, utvidelse av terrasse, vesentlig fasadeendring av bolig - 37/6, Fyrveien 34
Avslag - Søknad om dispensasjon for tilbygg mellom bolig og låve, utvidelse av terrasse, vesentlig fasadeendring av bolig - 37/6, Fyrveien 34
Supplering - Entydig tegningsgrunnlag for rammesøknad - 37/6 Fyrveien 34

Vedlegg E6 - Fasader Ø-V - mottatt 17.10.2025
Vedlegg D1 - Utomhusplan - mottatt 17.10.2025
Vedlegg E1 - Plan 1. etg - mottatt 17.10.2025
Vedlegg E2 - Plan 2. etg - mottatt 17.10.2025
Vedlegg E3 - Snitt Søk - mottatt 17.10.2025
Vedlegg E4 - Snitt Søk - mottatt 17.10.2025

Vedlegg E5 - Fasader N-S - mottatt 17.10.2025
Referat forhåndskonferanse
Følgebrev
Vedlegg B1 - Dispensasjonssøknad LNFR
Vedlegg B2 - Dispensasjonssøknad LNFR

Saken kort fortalt

Kommunen har avslått en dispensasjon for tiltak på Fyrveien 34. Vedtaket er påklaget. Det sentrale i saken er at bygget ikke er visuelt godt nok i sitt klyngetunmiljø, og at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er innfridd.

Saken gjelder et enkeltvedtak som kan påklages. Klagen er sendt på vegne av part med klagerett og innenfor fristen jf. forvaltningsloven. Klagen skal behandles.

Bakgrunn

Før søknad ble det gjennomført en enkel forhåndskonferanse. Utover å redegjøre for forbud i plan (dispensasjonsbehov) ble det i e-post til søker 05.01.24 opplyst at det ikke var formelle vernebestemmelser til aktuelt hus, men at alder og utforming til bebyggelsen tilsier at «beskrevne» fasadeendringer vil bli søknadspliktige.

Det ble så utarbeidet en søknad som ble sendt inn 31.08.25. Til denne var to tegningssett. Entydige tegningsgrunnlag (det ene settet) ble sendt inn 17.10.25. Løsningen frarådes. Teknisk forvaltning, søker og tiltakshaver snakker sammen i møte den 05.12.25. Både råd om endring og tydelig orientering om risiko for avslag ble formidlet. I tillegg ble det tilbudt gebyrinsentiver for å gjøre det mindre belastende å sende en endring av søknad. Endring av søknad ble ikke valgt som løsning – Kommunen ble 22.12.25 bedt om å avgjøre søknaden slik den foreligger.

Søknaden ble avgjort 09.01.26. Kommunen fattet vedtak om avslag på dispensasjon. Det var to selvstendige avslagshjemler. Kriteriene for å gi dispensasjon var ikke innfridd og bygget hadde ikke gode visuelle kvaliteter i sitt bygningsmiljø. «Bygningsmiljø» er her en språklig forenkling av lovens ordlyd «*bygde og naturlige omgivelser og plassering*», sitat [pbl. § 29-2](#).

Vedtaket er påklaget. Søker er uenig i kommunens vurdering. Søker mener bl.a. at det ble lagt for liten vekt på saken på Fyrveien 40, samt at kommunen har anført en feil virkning av § 29-2.

Vurdering

Administrasjonen er ikke enig i dette. Fyrveien 40 er et prosjekt som av eksterne myndigheter ble frarådet. Vi ser i ettertid at løsningen på Fyrveien 40 ikke endte som spesielt heldig sett opp mot §§ 1-1 og 29-2. Da lovens formål ikke fremgår av vurderingen i den eldre saken, blir det også vanskelig å direkte sammenligne dispensasjonsvurderingen. Det må likevel tas hensyn til slik bygget faktisk står i dag. Er bygget i seg selv sammenlignbart og hvor viktig er bygget som referansegrunnlag for sitt miljø? Konklusjonen er at dette bygget ikke er en del av samme klyngetun, minst ikke i forhold til nærhet til vei, og med nærhet til bygninger hvor kommunen alt har rettet både vilkår, krav og veiledning.

Administrasjonen finner fortsatt at det er miljøet nærmest veien mot fyret, og den mest eksponert og tydelig del av klyngetunbygningssmiljøet, som har størst verdi. Videre mener vi at de

bygninger som ligger lenger bort fra veien og over hundre meter fra Fyrveien 34 gir et svakere sammenligningsgrunnlag enn de hus som ligger nærmere det aktuelle.

Både avslag etter pbl. § 19-2 og avslag etter pbl. § 29-2 er godt og riktig begrunnet. Søkers opplysninger og klage fører ikke til endringer av betydning for sakens utfall. Videre er administrasjonen godt kjent med sitt arkiv. Dette betyr heller ikke at det må siteres fra samtlige byggesaker for å innfri kravet til begrunnelse i fvl. Vedtakene er lange nok slik de er.

Aktuelle hus, Fyrveien 34, vises til venstre under. Fyret vil da i virkeligheten ses i enden av veien. Fyrveien 40 ligger i dette bildet flere hus bak det huset som man ser pipen av bak Fyrveien 34.



Klagen kommer ikke med argumenter som ikke var kjent. Kommunen har ikke utvidet virkeområdet til pbl. § 29-2, eller vurdert kriteriene etter § 19-2 feil.

Anførslene i klagen kan ikke vinne frem siden det fortsatt ikke er grunnlag for å gi dispensasjon og innvilge rammesøknaden.

Økonomiske konsekvenser

Administrasjonens mulighet for å gi råd til søker betinger samarbeid om hva som er et lovlig, riktig, vedtak. Administrasjonen, næring og innbyggere er avhengige av en gjensidig tillit innad i kommuneapparatet om det skal kunne gis effektiv veiledning tidlig i søknadsprosesser. Mulighet for slik veiledning reduserer betydelig både innbyggers og kommunens utgifter.

Da representanter fra næringslivet deltok på nettverksmøtet byggesak 5.02.26, går det bl.a. frem at forutsigbarhet og tidlig forventningsavklaring er et ønske.

Tiltakshaver kan kreve utgifter knyttet til å sende klage dekket av kommunen dersom klagen vinner frem. Klagen kan vinne frem om Utvalget eller Statsforvalteren finner at kommunens vedtak var uriktig ut fra loven. Uriktige vedtak vil ha økonomiske ulemper for kommune og for innbygger.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen

Konsekvenser for folkehelse

Ingen

Konklusjon

Anførselene i klagen kan ikke vinne frem siden det fortsatt ikke er grunnlag for å gi dispensasjon og innvilge rammesøknaden.