



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00370-9
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	10.03.2026 09:00

Saksframlegg

Klage på vilkår i vedtak - enebolig med garasje 23/81, Hanangermona

Kommunedirektørens innstilling:

- Pkt. 1 Teknisk utvalg opprettholder sitt vedtak i sak 104/25.
- Pkt. 2 Klage fra G-Takk AS datert 1.01.26 tas ikke til følge.
- Pkt. 3 Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.

Vedlegg

Klage på vedtak – rammetillatelse for bolig med garasje – 23/81, Hanangermona
Eksempler avstand i området
Avstander til grense og dyrket mark i området
Saksutskrift - Søknad om rammetillatelse for bolig med garasje - 23/81, Hanangermona
01 Plan 1.etg
02 Plan 2.etg
Situasjonsplan 15.09.25
Gjennomgang avstander Hananger

Saken kort fortalt

Klagen gjelder fastsatte vilkår gitt i godkjent rammetillatelse for boligbygg med garasje på gnr 23 bnr 81, Hanangermona. I vilkår ble det satt at boligens avstand til nabogrense skulle økes fra 1,0 til 4,0 meter og at boligbygget ikke kunne ha sekundærleilighet. Klager mener i forhold til avstanden at det ikke vil være stor forskjell om boligen står 1 eller 4 m fra eiendomsgrensen. Det er også vist til at vedlikehold kan skje med stilas som er illustrert. Det klages også på vilkår om at bygget ikke kan ha sekundærleilighet. Det er vist til enighet om drift av landbruksareal og utvikling av tomt mellom grunneier til naboeiendom og tiltakshaver, at tiltakshaver er godkjent kjent med å bo nær

landbruksareal, det vises til fortetting og nasjonale føringer, og likebehandling i forhold til godkjenning av andre saker. Det er vist til 25 andre saker i området som er gjennomgått.

Bakgrunn

Utvalg for teknisk godkjente i møte 9.12.25 som sak 104/25 en søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig og garasje på eiendommen gnr 23 bnr 81, Hanangermona. Som vilkår for godkjenning ble det satt at boligens avstand til nabogrense skulle økes fra 1,0 til 4,0 meter og at boligbygget ikke kunne ha sekundærleilighet.

Vedtaket i sak 104/25 i forhold til fastsatte vilkår er påklaget av G-Takk AS i brev datert 1.01.26. I brevet heter det blant annet at:

Ingen av de aktuelle begrunnelsene anses som riktige for tiltaket. Begrunnelser fra saksframlegget:

1. Praktiske negative konsekvenser i forhold til drift av de nærliggende dyrka mark-områdene
2. Avstand til nabogrense bør være så stor at vedlikehold kan skje på egen grunn
3. Økt antall boenheter vurderes å øke konfliktnivået med drift av landbruksarealene

Våre synspunkt på hvorfor disse begrunnelsene ikke anses som riktige:

1. Det mangler utdypning av hvilke konkrete negative konsekvenser det siktes til, men vi antar det gjelder hensyn til støy, lukt og støv for den nye bebyggelsen ved sprøyting, gjødsling og slått av landbruksarealene rundt eiendommen.

Dette er en boligtomt som er godkjent «midt imellom jordene», og både tiltakshaver og grunneier er svært godt kjent med forholdene. Sprøyting av jordene utføres i tillegg svært sjeldent – sist i 2024, og før det i 1994.

Det vil etter vårt syn ikke være stor forskjell på om bebyggelsen står 1 meter eller 4 meter fra grensen. Det fysiske skillet mellom boligtomta og jordene vil være på samme sted uansett, og 3 meter større avstand vil ikke ha en vesentlig betydning for opplevelsen av nærheten til jordbruksarealene. Det bør være *vesentlige* grunner til at omsøkt og ønsket plassering, som det er gitt samtykke til, ikke skal godkjennes.

2. 1 meter er tilstrekkelig for å sikre vedlikehold på egen grunn. Dette ligger som en kjent føring for byggesaksbehandling, og er blant annet oppgitt som hensynet bak minsteavstand 1 meter for ikke-søknadspliktige tiltak i SAK10 § 4-1: «Bygget skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrensen, blant annet for å sikre mulighet for vedlikehold fra egen eiendom.».

Se også vedlagt illustrasjon.(figur1)



FIGUR 1 EKSEMPEL PÅ STILLAS NØDVENDIG FOR VEDLIKEHOLD. RØDSTREK VISER EIENDOMSGRENSE

3. Dette synspunktet er tilsvarende som punkt 1 over, men mer rettet mot en ekstra boenhet.

Vi anser ikke antall boenheter som relevant. Utleie av bolig er ikke søknadspliktig, og det er normalt ingen restriksjoner på dette i landbruksområder – og i alle fall ikke for andre boliger på Hananger/Hanangermona. Det er helt åpenbart at de som velger å bo på denne eiendommen vil være fullt klar over jordbruksdriften. En eventuell leietaker vil ikke være spesielt økonomisk bundet og vil kunne si opp når som helst dersom de mistrives, og vil derfor ikke føre til konflikt. Boligareal som kan benyttes som utleieenhet er en fornuftig og fleksibel utnyttelse av eiendommen og anses som en langt større fordel enn eventuell ulempe, både for tiltakshaver og rent samfunnsmessig som et mulig tilskudd til det lokale leiemarkedet.

Andre argumenter til hvorfor utforming og plassering bør godkjennes som omsøkt:

- Tiltakshaver og grunneier er vokst opp på gård på Hananger og er svært godt kjent med forholdene rundt det å bo nær jordbruksarealer
- Tiltakshaver og grunneier har et felles ønske og enighet om både videre drift av jorda og utvikling av boligtomta
- Boligtomta er et bebygd område fra gammelt av, og det foreligger et naturlig skille og kjøremønster som kan opprettholdes uavhengig av hvor bebyggelsen plasseres på tomta
- Fortetting av boligtomter er i tråd med nasjonale overordnede føringer
- Likebehandling – det finnes minst **25** tilfeller av boligbebyggelse med tilsvarende eller mindre avstand til grense/landbruksarealer i nærområdet på Hananger/Hanangermona. Se vedlegg.
- Likebehandling – 260-360 meter unna ligger det flermannsboliger/ferieleiligheter med **2, 4 og 28 stk boenheter pr eiendom** (henholdsvis på gbnr. 16/120, 16/43 og 16/95). Basert på dette bør boligareal i 2 etg som *kan* regnes som ekstra boenhet/utleiedel kunne godkjennes.

Vurdering:

Det kan se ut til at klager argumenterer for at det ikke er noen større ulemper å ha en bolig 1 m fra dyrket mark enn 4 m og at mulige ulemper her uansett elimineres som følge av familieforhold og relasjoner mellom eier av dyrket mark og boligtomt.

Generelt om avstand mellom boligbygg og dyrket mark:

I kommuneplanen er det i områder for spredt bygging generelt satt en byggeavstand til større områder med dyrket mark på 30 meter. Større områder regnes som områder med mer enn

Retningslinjene om byggeavstand gjelder kun områder for spredt bygging hvor det er åpnet for bygging i kommuneplanen. I det aktuelle tilfellet viser kommuneplanen et rent LNF formål hvor det ikke er åpnet opp for boligbebyggelse, og hvor det følgelig heller ikke er behov for å sette særskilte grenser til dyrket mark. Nødvendige våningshus kan bygges nær og om påkrevd på dyrket mark innenfor LNF formålet.

Avstand reduserer typiske konflikter som oppstår når boliger ligger tett på aktiv landbruksdrift. Beboere kan reagere på forhold som:

- lukt fra gjødsling
- støv og møkk fra driftsveier
- dyrelyer og generell aktivitet

Avstand forebygger naboklager og tvister.

Å legge boliger for tett på dyrka mark bidrar til økt arealpress og risiko for fremtidig nedbygging fragmentering av landbruksarealer, svekket matproduksjon og selvforsyning. Dette understrekes i jordvernpolitikken og nasjonale føringer.

En viss bufferavstand bidrar generelt til en mer ryddig arealforvaltning og mer forutsigbar utvikling.

Henvvisning til andre saker og forskjellsbehandling:

Lenger øst på Hanangermona er et større område i kommuneplanen og områdeplan utlagt som byggeområde for turistformål. Deler av disse områdene er i dag dyrket mark. Det er godkjent noen utbyggingstiltak i området blant annet gjennom to detaljplaner. Henvvisning til byggetiltak i disse områdene kan ikke vurderes å være direkte sammenlignbare med det aktuelle tilfellet, siden det forutsettes at landbruksområdene rundt skal opprettholdes, noe det ikke forutsettes lenger øst på Hanangermona. Vedtatt områdeplan for turistanlegg innebærer generelt omdisponering av store områder (ca. 93 daa) med dyrket mark. Henvvisning til andre saker på Hananger gjelder blant annet tidligere våningshus som er utparsellert etter at jordveien er solgt som tilleggsjord, bestående våningshus og driftsbygninger på gårdsbruk og bebyggelse på tidligere utskilte tomter fra tidligere tider. En del av eksemplene gjelder garasjer som har en tillatt mindre byggeavstand til nabogrense enn boligbygg.

Ingen av de viste eksemplene hvor det er bygget nærmere nabogrense på andre eiendommer vurderes å være direkte sammenlignbare med foreliggende sak. De ulike sakene er kommentert hver for seg i vedlegg hvor også antatt byggeår for bebyggelsen det henvises til er oppgitt.

Før øvrig er krav til nedbygging av landbruksareal innskjerpet de siste årene, noe som innebærer at det som måtte være godkjent tidligere ikke er direkte relevant og sammenlignbare med nye saker om slike tillatelser strider mot nasjonale føringer. at

Avstand til nabogrense og dyrket i aktuell sak:

Det søkes her om så liten avstand til nabogrense og dyrket mark som 1 meter. 1m avstand kan for lave mindre byggverk så som en garasje være tilstrekkelig for å oppnå tilstrekkelig arbeidsrom for vedlikehold. I dette tilfellet er bygget i to fulle etasjer. Teknisk sett er det mulig å sette opp et stilas for å ivareta vedlikehold på boligen, men bruk av en stige med arbeidshøyde til gesims vil ikke være mulig å sette opp på egen eiendom.

Generelt er fradelte tomter fritt omsettelige, og dagens respektive eierforhold for de to eiendommene er ikke påregnelig at blir opprettholdt i hele boligens levetid som normalt er 60-100 år. Det er med andre ord ingen garanti for at omforent forståelse om drift av landbruksarealene vil vedvare i hele byggets levetid.

For en bonde vil de praktiske aspektene ved å ha bebyggelse nær inntil dyrket mark være at det må vises mer varsomhet med drift for å unngå å tilgrise og skade bebyggelsen, og til dels skade eget utstyr. Dette vil kunne innebære at dyrka mark ikke lenger kan gjødsles og høstes helt til eiendomsgrense.

Bruk av sprøytemiddel i områder som dyrkes til grasproduksjon for dyrefor er generelt begrenset, og den frekvens som beskrives i klagen kan antas å være noenlunde i tråd med det som er statistisk vanlig. For arealer som dyrkes til bær, grønnsaker eller korn vil det være behov for en vesentlig mer intensiv bruk av sprøytemiddel. Behov for endring av driftsformer i landbruket vil kunne skje over tid, basert på eksempelvis klimaendringer og krav til selvforsyning ut fra beredskapshensyn.

Utleieleilighet:

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet har som formål å fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. I forhold til boligområder viser retningslinjene til at fortetningspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder. Intensjonene er med retningslinjene er at areal og transportplanlegging skal samordnes også for å begrense transportbehovet og legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter

Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt grøntområder til utbyggingsformål. Etablering av tomten i seg selv er slik sett ikke i samsvar med retningslinjene.

Den aktuelle tomten er LNF område i overordnet plan, området vil ikke kunne defineres som et tettsted, området har ikke gang og sykkelveg, det er busstopp ved Søndre vei, men transportbehovet vil i all hovedsak måtte regnes å være basert på bil også for utleieenheten. «Fortetting» av området vurderes ikke å være i samsvar med intensjonene bak de statlige retningslinjene arealbruk og mobilitet.

På den andre side er det en forventning om at landbruksareal som tas i bruk til utbygging gis en effektiv (høy) utnyttelse. Tomten er i seg selv ikke dyrket mark siden det er bygningsrester på denne. Arealet kunne likevel vært dyrkbart ved fjerning av bygningsrestene.

At tomten ligger som en «øy» i dyrket mark taler likevel mot en høy utnyttelse av tomten.



Økonomiske konsekvenser

I saker som påklages har tiltakshaver krav på å få dekket nødvendige utgifter til å få omstøtt vedtaket. Om klagen tas til følge vil det påregnelig innebære at ansvarlig søker vil be om dekning av visse utgifter.

Konsekvenser for barn og unge

Drift av landbruksarealer innebærer bruk av tunge maskiner flere ganger i året som med en byggeavstand på 1 m vil komme svært tett opp i boligmassen og utearealer hvor barn kan leke. Drift av landbruksarealer nær opp til boligområder er ikke uvanlig i kommunen og nærhet til boliger tilsier spesiell oppmerksomhet for maskinfører.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Tiltaket vurderes ikke å ha stor betydning for folkehelse.

Konklusjon

Det vurderes ikke å være fremkommet vesentlige nye momenter til saken. Utvalget gis råd om å opprettholde vedtaket i sak 104/25.