



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00442-3
Saksbehandler	Katharina Kongevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

10.03.2026 09:00

Søknad om garasje, 1/132, Granli 4A

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vei i reguleringsplanen for Sunde I, BK1 for oppføring av frittliggende garasje. Det gis ikke tillatelse til å bygge om eksisterende carport til garasje på eiendommen gnr.1 bnr. 132, Granli 4A.

Saken kort forklart

Søknaden gjelder oppføring av frittstående garasje på gnr. 1 bnr. 132, Granli 4A. Alternativ søkes det om å bygge om eksisterende carport til garasje.

Frittliggende garasje skal oppføres i 1 etasje og vil få et bruksareal (BRA) på 21,6 m².





Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Sunde I, PlanID 01301, vedtatt 23.08.1976. Det er vedtatt mindre endring «Granli 4 - gnr/bnr 1/132» den 13.02.2024. Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Søknaden er nabovarslet og det er i den anledning innkommet merknader fra følgende naboer/gjenboere: Unni Brit Bekkelund, eier av gnr 1 bnr 143, Granli 6. Hun anfører følgende:

Jeg opprettholder mitt tidligere svar på nabovarsel fra Granli 4.

Det blir ikke akseptert at det bygges garasje, men jeg kan godta car-porten.

Jeg har flyttet fra Granli 6. Den nye eieren overtar huset 05.12.2025.

Geir Tellefsen, den nye eier av gnr 1 bnr 143, Granli 6 anfører følgende:

Jeg er innflytter og ny eier av Granli 6 og dermed nærmeste nabo til Granli 4.

Nabovarselet ble informert om ved overtakelsen 5/12, så det har vært litt snaut med tid til å sette seg inn i saken og gi utfyllende kommentarer.

Jeg er nylig blitt gjort kjent med at det har vært mye kontroverser rundt byggingen av den nye tomannsboligen på Granli 4, ref. flere artikler i Lister 24.

Bildet som tegner seg at utbygger har avviket fra tegninger og heller satset på at endringer vil bli godkjent av kommunen i etterkant.

Det gjør meg litt skeptisk når Granli 4 nå vil søke om å bygge en ekstra garasje.

Kommentarer:

- 1) Boligmassen på Granli 4 er allerede ganske massiv, og en ekstra garasje i enden av tomten vil ytterligere forsterke dette inntrykket – som er til ulempe for Granli 6
- 2) Jeg setter spørsmålsteget ved om det er innenfor regelverket eller reguleringsplaner at en andel av tomannsbolig skal få lov til å ha to parkeringsplasser under tak? (carport + garasje)
- 3) Garasjen vil sannsynligvis redusere morgensol forhold sommerhalvåret fra øst/nordøst - mot plenen min på vestsiden
- 4) I dag er det god utsikt fra huset mot sjøen og fjellene retning nordøst. Denne utsikten vil bli vesentlig forringet av den nye garasjen
- 5) Hvis garasjen blir tillatt bygget, så vil jeg understreke at konstruksjonen skal være iht. tegningene som foreligger i nabovarselet, ref. tidligere kontroverser rundt Granli 4

Anne Kristin Thisland, eier av gnr 1 bnr 133, Granli 5 anfører følgende:

Jeg motsetter meg dispensasjon fra reguleringsplanen og godtar ikke at carporten endres til garasje. Det foreligger allerede vedtak om tilbakeføring til godkjent løsning(carport). Under siste befaringsrunde ble det uttrykkelig sagt at dette vedtaket er endelig. Alle berørte naboer oppfattet saken som avsluttet. Bygningsmassen på eiendommen fremstår allerede som stor og dominerende i området, og ytterlige endringer som gjør byggverket tettere og mer lukket, vil forsterke dette inntrykket. Det er også verd å merke seg at det er tiltakshaver som selv har skapt situasjonen ved å bygge i strid med godkjente tegninger. Det bør derfor ikke gis dispensasjon for å legitimere et ulovlig tiltak i etterkant.

Argumentasjonen i søknaden om at en tett konstruksjon vil være mindre sjenerende for naboer, oppleves som lite relevant. En garasje med tette vegger og port vil gi et markant og tungt uttrykk, og i praksis redusere åpenheten og luftigheten som en carport gir.

Vi naboer ønsker at kommunen står fast ved tidligere vedtak om tilbakeføring til carport i tråd med opprinnelig godkjenning og reguleringsplanens bestemmelser.

Saken har pågått over lang tid, og det er viktig at den nå får en endelig avslutning.

1. Tiltaket plasseres utenfor byggegrensen og øker allerede stor bygningsmasse.

Eksisterende bygningsmasse på eiendommen fremstår allerede som dominerende fra våre eiendommer. Oppføring av ytterlige bygg utenfor byggegrensen vil forsterke dette betydelig.

Planbestemmelsenes byggegrenser er satt nettopp for å redusere slike ulemper for naboer, og dispensasjon bør derfor ikke gis uten svært tunge grunner.

2. Eksisterende delvis åpen carport med terrasse og terrasse dør.

Vi mener at det ikke kan gis dispensasjon for ytterlige tiltak før eksisterende forhold fjernes.

Dersom garasje likevel godkjennes, forutsetter vi at carporten, terrasse og dør fjernes før oppføring av garasje.

Hvis ikke dette fjernes vil naboenes eiendommer forringes ytterligere grunnet bygningsmassen og innsyn. Beboer har heller ikke behov for carport da nytteverdien av denne faller bort ved å bygge garasje.

3. Behovet for garasje må balanseres mot hensyn til naboer.

I søknaden vektlegges hva som er mest hensiktsmessig og gir økt boligkvalitet for tiltakshaver.

Naboenes ulemper skal imidlertid også inngå i kommunens vurdering etter pbl. § 19-2.

Oppføring av garasje så nært våre eiendommer vil ha flere negative konsekvenser:

Økt visuell dominans

Redusert lys/utsikt

Økt inntrykk av arealpress og nedbygging mot vei

Redusert opplevelse av rom og luft mellom eiendommene.

4. Behov for garanti om at byggesøknad følges.

Tidligere erfaring med byggearbeidene på eiendommen gir grunn til bekymring for at tiltak ikke gjennomføres i tråd med godkjenninger. Dersom kommunen vurderer å gi dispensasjon for garasje, ber vi om at det settes klare vilkår og kontrollpunkter som sikrer at garasjen blir oppført nøyaktig i samsvar med tegninger og vedtak.

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte ber vi kommunen avslå dispensasjon for garasjeplassering utenfor byggegrense.

Dersom dispensasjon likevel vurderes som aktuelt, ber vi om følgende vilkår:

1. Eksisterende carport, terrasse og terrasse skal fjernes før bygging av garasje igangsettes.

2. Garasjen oppføres nøyaktig i samsvar med godkjente tegninger og plassering.

3. At kommunen vurderer om en alternativ plassering innenfor byggegrensen kan være mulig.

Tommy Slettebø, eier av gnr 1 bnr 132, Granli 2 anfører følgende:

Jeg motsetter meg dispensasjon fra reguleringsplanen og godtar ikke at carporten endres til garasje. Dette har vært omsøkt tidligere, med avslag, og det foreligger ingen andre vesentlige endringer i denne søknaden, annet enn ytterligere fortetning på bygningsmassen som medfører ytterligere sjenanse for undertegnede eiendom.

Det foreligger allerede et vedtak om tilbakeføring til godkjent løsning. Dette har og vært en omdiskutert i flere omganger i Teknisk Utvalg i forbindelse med at utbygger har forsøkt å få dette godkjent.

Under politiske møter, og befaringer har det uttrykkelig blitt sagt at dette vedtaket var endelig. Denne søknaden omfatter samme omfang som tidligere søknader, foruten at det nå søkes i kjøpers/eiers navn. Undertegnede og andre naboer oppfattet saken som avsluttet.

Bygningsmassen på eiendommen fremstår allerede som stor, og dominerende i området, og ytterligere endringer som gjør byggverket tettere og mer lukket, vil forsterke dette inntrykket.

Det er også verdt å merke seg at tiltakshaver selv har skapt situasjonen ved å bygge i strid med godkjente tegninger. Det bør derfor ikke gis dispensasjon for å legitimere et ulovlig tiltak i etterkant.

Argumentasjonen i søknaden om at en tett konstruksjon vil være "mindre sjenerende" for naboer oppleves som lite relevant.

En garasje med tette vegger, og port vil gi et markant og tungt uttrykk. og vil i praksis redusere åpenheten og luftigheten som en carport gir.

På ett tidspunkt må kommunen i denne saken generelt stå fast ved tidligere vedtak og kreve tilbakeføring til carport i tråd med opprinnelig godkjenning og reguleringsplanens bestemmelser. Saken har pågått over lang tid, og vært en belastning for oss som nærmeste naboer. Det er nå på tide at den får en endelig avslutning i tråd med tidligere bestemmelser gitt.

1. Tiltaket plasseres utenfor byggegrensen og øker allerede stor bygningsmasse. Eksisterende bygningsmasse på eiendommen fremstår allerede som dominerende fra våre

eiendommer. Oppføring av ytterlige bygg utenfor byggegrensen vil forsterke dette betydelig. Planbestemmelsenes byggegrenser er satt nettopp for å redusere slike ulemper for naboer, og dispensasjon bør derfor ikke gis uten svært tunge grunner.

2. Eksisterende delvis åpen carport med terrasse og terrasse dør.

Vi mener at det ikke kan gis dispensasjon for ytterlige tiltak før eksisterende forhold fjernes. Dersom garasje likevel godkjennes, forutsetter vi at carporten, terrasse og dør fjernes før oppføring av garasje.

Hvis ikke dette fjernes vil naboenes eiendommer forringes ytterligere grunnet bygningsmassen og innsyn. Beboer har heller ikke behov for carport da nytteverdien av denne faller bort ved å bygge garasje.

3. Behovet for garasje må balanseres mot hensyn til naboer.

I søknaden vektlegges hva som er mest hensiktsmessig og gir økt boligkvalitet for tiltakshaver.

Naboenes ulemper skal imidlertid også inngå i kommunens vurdering etter pbl. § 19-2.

Oppføring av garasje så nært vår eiendom vil ha flere negative konsekvenser:

Økt visuell dominans

Redusert lys/utsikt

Økt inntrykk av arealpress og nedbygging mot vei

Redusert opplevelse av rom og luft mellom eiendommene.

Som eier av Granli 2 poengterer jeg at vår eiendom allerede har fått betydelig forringet verdi grunnet prosjektets størrelse og omfang. Bygningen har forringet våre uteområder, samt inneområder med direkte innsyn i for stor grad.

4. Behov for garanti om at byggesøknad følges.

Tidligere erfaring med byggearbeidene på eiendommen gir grunn til bekymring for at tiltak ikke gjennomføres i tråd med godkjenninger. Dersom kommunen vurderer å gi dispensasjon for garasje, ber vi om at det settes klare vilkår og kontrollpunkter som sikrer at garasjen blir oppført nøyaktig i samsvar med tegninger og vedtak.

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte ber vi kommunen avslå dispensasjon for garasjeplassering utenfor byggegrense.

Dersom dispensasjon likevel vurderes som aktuelt, ber vi om følgende vilkår:

1. Eksisterende carport, terrasse og terrasse skal fjernes før bygging av garasje igangsettes.
2. Garasjen oppføres nøyaktig i samsvar med godkjente tegninger og plassering.
3. At kommunen vurderer om en alternativ plassering innenfor byggegrensen
4. At kommunen følger opp støttemur som tiltakshaver tidligere har opplyst skal settes opp. Dette er midlertidig utført med kledningsbord og trekiler i jord, og det er i dag sig på masse mot vår eiendom i form av pukk som faller ned på vår tomt.

Thor Erik Abrahamsen, eier av gnr 1 bnr 9, Lundeveien 5 anfører følgende:

Kommunen bør sikre seg at resten av bygget er bygget etter godkjente tegninger før det vurderes å behandle flere søknader om enda mer bygging. Er Roy Gåseland en mann som fortjener en fair sjanse?

1. Tiltaket plasseres utenfor byggegrensen og øker allerede stor bygningsmasse.

Eksisterende bygningsmasse på eiendommen fremstår allerede som dominerende fra våre eiendommer. Oppføring av ytterlige bygg utenfor byggegrensen vil forsterke dette betydelig.

Planbestemmelsenes byggegrenser er satt nettopp for å redusere slike ulemper for naboer, og dispensasjon bør derfor ikke gis uten svært tunge grunner.

2. Eksisterende delvis åpen carport med terrasse og terrasse dør.

Vi mener at det ikke kan gis dispensasjon for ytterlige tiltak før eksisterende forhold fjernes.

Dersom garasje likevel godkjennes, forutsetter vi at carporten, terrasse og dør fjernes for oppføring av garasje.

Hvis ikke dette fjernes vil naboenes eiendommer forringes ytterligere grunnet bygningsmassen og innsyn. Beboer har heller ikke behov for carport da nytteverdien av denne faller bort ved å bygge garasje.

3. Behovet for garasje må balanseres mot hensyn til naboer.

I søknaden vektlegges hva som er mest hensiktsmessig og gir økt bokkvalitativt for tiltakshaver.

Naboenes ulemper skal imidlertid også inngå i kommunens vurdering etter pbl. §19-2.

Oppføring av garasje så nært våre eiendommer vil ha flere negative konsekvenser:

Økt visuell dominans

Redusert lys/utsikt

Økt inntrykk av arealpress og nedbygging mot vei

Redusert opplevelse av rom og luft mellom eiendommene.

4. Behov for garanti for at byggegodkjenning følges.

Tidligere erfaring med byggearbeidende på eiendommen gir grunn til bekymring for at tiltak ikke gjennomføres i tråd med godkjenninger. Dersom kommunen vurderer å gi dispensasjon for garasje, ber vi om at det settes klare vilkår og kontrollpunkter som sikrer at garasjen blir oppført nøyaktig i samsvar med tegninger og vedtak.

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte ber vi kommunen avslå dispensasjon for garasjeplassering utenfor byggegrense.

Dersom dispensasjon likevel vurderes som aktuelt, ber vi om følgende vilkår:

1. Eksisterende carport, terrasse og terrasse dør skal fjernes før bygging av garasje igangsettes.
2. Garasjen oppføres nøyaktig i samsvar med godkjente tegninger og plassering.
3. At kommunen vurderer om en alternativ plassering innenfor byggegrensen kan være mulig.

Ansvarlig søker på vegn av tiltakshaveren har foretatt en vurdering av merknadene

Naboer har gjennom tidligere saksprosess vært tydelige på at de er uenige i planendringen som ble vedtatt i februar 2024, samt bebyggelsen som ble godkjent. Planendringen la til rette for en tomannsbolig med carporter og tilhørende uteområder på eiendommen, og det er spesifisert at max utnyttingsgrad er 30% og at mindre tiltak som følger av SAK10 § 4-1 er tillatt. En mindre frittliggende garasje er dermed tillatt på eiendommen med hjemmel i plan. Det er ikke en fornuftig alternativ plassering innenfor byggegrensen mot vei, og tiltakshaver ønsker å søke om dispensasjon og håper at det tas hensyn til at det er gitt dispensasjon til plassering av garasje utenfor byggegrensen såpass mange andre steder i boligfeltet. Man kan telle minst 14 stk garasjer/uthus som i hovedsak er oppført utenfor byggegrense mot vei innenfor planområdet. Nærmeste i samme gate i Granli 11, 16, 18 og 19 - der garasjene i sin helhet ligger utenfor byggegrensen.

Omsøkt dispensasjon legger til rette for plassering av en liten, frittliggende garasje som i utgangspunktet vil være et ikke-søknadspliktig tiltak, dersom dispensasjon fra byggegrensen gis. Utnyttelsen av tomten vil være innenfor max tillatt utnyttingsgrad med en grei margin, og plassering er mer enn 1 meter fra nabogrense og egen bebyggelse på tomten. En dispensasjon krever en vurdering av formålet bak bestemmelsen som det søkes om dispensasjon fra, og for byggegrense mot vei gjelder hensynet normalt forhold knyttet til veiformålet, ikke nabointeresser. Det skal også gjøres en interesseavveining av fordeler og ulemper ved at det gis dispensasjon.

Ulempene som beskrives av naboer vil være lite gjeldende for et lite garasjebygg plassert på den nordlige delen av tomten. Omsøkt plassering er kun nær grensen til Granli 2, ingen av de andre naboene vil bli vesentlig berørt. Plassering er ca 17 meter fra Granli 6 og ligger noe lavere i terrenget slik at utsikt fra Granli 6 ikke vil bli påvirket i særlig grad. Det aktuelle arealet som garasjen vil berøre på Granli 2 er bebygd med naboens garasje, og benyttes kun som innkjørsel. Nærmeste avstand til bolig i Granli 2 er ca 17 meter. Opplevelse av lys/utsikt/rom/luft vil ikke være vesentlig for noen av naboeiendommene. Frisikt i avkjørsler og andre forhold knyttet til vei påvirkes ikke.

Forslaget som kommer frem i nabomerknadene med vilkår om riving av eksisterende carport med terrasse er ikke fornuftig eller aktuelt. Reguleringsplanen legger opp til en maksimal utnyttelsesgrad på 30% for tomten, noe som ikke er kontroversielt i et tettbebygd boligområde nært sentrum. Det ligger også en føring i opprinnelig plan om at garasjer kan samordnes og legges i tomtegrense.

Alternativet er å gjøre om eksisterende carport til garasje. Det betinger da dispensasjon fra § 4 og ordlyden "carport" ettersom en garasje sammenhengende med huset og med flatt tak ikke går som et mindre tiltak jfr SAK10 § 4-1. Tiltakshaver har et stort ønske og behov om en tett garasje. Det vil være mer fornuftig og påvirke naboer interesser mindre å få tette vegger og port i dagens carport, istedenfor å oppføre ny frittliggende garasje. Men det kan oppføres frittliggende garasje på eiendommen, både etter SAK10 § 4-1 og med hjemmel i reguleringsplanens § 4 som stadfester dette. Nabovarsel med tilhørende situasjonsplan, bilde av eksisterende fasade, dispensasjonssøknad og nabomerknader for omgjøring fra carport til garasje er vedlagt.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Parkeringsløsning på vedlagt situasjonsplan skal tilfredsstille pbl. § 28-7.

Frisiktsoner skal spesielt ivaretas, og det er viktig at de krav som er hjemlet i vegloven blir ivaretatt.

Vann- og avløp:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det vil/kan påløpe tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Bortledning av overvann skal være sikret.

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 ansvarlig søker 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 Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

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

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense mot vei i gjeldende reguleringsplan.

Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Et stort antall uthus/garasjer er oppført utenfor byggegrensen mot vei, slik at hensynet bak bestemmelsen ikke blir ytterligere tilsidesatt av dette tiltaket. Tiltaket vil være i relativt god avstand fra veien slik at trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet langs veien vil ikke bli berørt.

Dispensasjon fra byggegrensen mot vei er hensiktsmessig for å etablere en frittliggende garasje for eiendommen på en egnet plassering. Omsøkt plassering er ledig plass som uansett nyttes til parkering for boligen. En garasje beskytter mot vær og vind, og gir gode oppbevaringsmuligheter for kjøretøy, redskaper og andre personlige eiendeler. Hoveddelen av nytteverdien er personlig, men generelt gir etablering av garasje en økt boligkvalitet for en sentrumsnær bolig - uavhengig av eierforhold. En tett konstruksjon vil også gi mer "bortgjemt" lagringsplass, og vil være til fordel for omgivelsene i forhold til dagens situasjon med oppbevaring i carport (som er synlig for naboer og andre som går forbi).

Ulempene er at naboer ikke ønsker mer bebyggelse på eiendommen. Tiltaket er innenfor tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan for tomta på 30% bebygd areal. Tiltaket overholder også alle andre krav i reguleringsbestemmelser, utenom byggegrensen fra vei. Det er tidligere gitt flere dispensasjoner fra byggegrensen i planområdet - minst 14 stk uthus/garasjer er plassert utenfor byggegrensen. Nærmeste i samme gate i Granli 11, 16, 18 og 19, der garasjene i sin helhet ligger utenfor byggegrensen. En dispensasjon vurderes som kulant med hensyn til kommunens varige praksis for bygging nærmere vei, og med tanke på at garasjen ellers oppføres i tråd med plan.

Vurdering av dispensasjon:

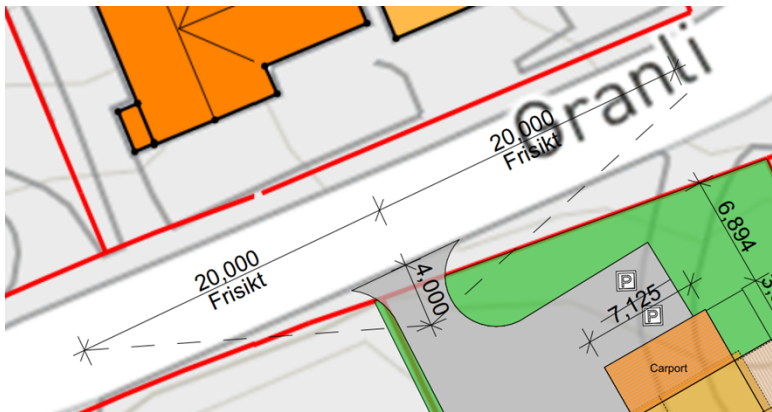
Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

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

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene byggegrense mot vei skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Byggegrense i plan skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Byggegrensen er 12 meter fra senter av kommunal vei. Eiendommen er ferdigopparbeidet og arealet tiltaket søkes oppført brukes per dags dato til parkering. I sin begrunnelse viser tiltakshaver til at garasjen søkes plassert i relativ god avstand til veien slik at veivedlikehold mtp bl.a. snøbrøyting ikke blir påvirket. I dispensasjonssaker fra byggegrense mot kommunal vei er det som hovedregel ønskelig å beholde en buffersone på min. 2 meter mellom den kommunale veien og et planlagt tiltak. Buffersonen er ønskelig med tanke på generelt veivedlikehold og snøbrøyting. Garasjen søkes oppført ca 7 meter fra senter av veien og ca 4 meter fra veikant. Buffersonen er dermed ivaretatt.

Videre skal hensynet bak byggegrense mot vei sikre god og trygg sikt for inn og utkjøringer. Avkjøringen er allerede opparbeidet og ivaretar god og trygg sikt for inn og utkjøringer.



Det vurderes derfor at tiltaket ikke medfører at hensynene bak byggegrense mot vei i reguleringsplanen blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Tiltakshaver ønsker å etablere garasje på eiendommen. Tiltakshaver skriver i dispensasjonssøknaden at en garasje beskytter mot vær og vind, og gir gode oppbevaringsmuligheter for kjøretøy, redskaper og andre personlige eiendeler, og at etablering av garasje gir en økt boligkvalitet for en sentrumsnær bolig. Videre anfører tiltakshaveren at en tett konstruksjon vil også gi mer «bortgjemt» lagringsplass og vil være til fordel for omgivelsene i forhold til dagens situasjon med oppbevaring i eksisterende carport.

Administrasjonen viser videre til at fordelene ved å gi dispensasjon er at tomten får en god utnyttelse og slik også imøteser tiltakshavers ønske om en garasje. Sivilombudet har i sak 2014/334 uttalt at gode og funksjonelle utearealer er areal- og ressursdisponeringshensyn som er nedfelt i plan- og bygningsloven med forskrifter og tilhørende veiledere, og at gode utearealer kan være en objektiv fordel for en eiendom.

Ulemper ved å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike tillatelser vil kunne medføre presedensvirkning for øvrige tiltak som omfattes av samme reguleringsplan når begrunnelsen er av en slik karakter som kan gjelde mange. Ethvert tiltak må likevel vurderes separat og ut fra sine spesielle forhold før dispensasjon kan innvilges.

Tiltakshaveren viser til at det er flere garasjer i området som er plassert ut forbi byggegrense mot vei.

Det har kommet merknader i saken. Samtlige merknader går ut bl.a. på at oppføring av garasje kommer til å øke det bebygde preget på eiendommen. Til dette anføres at tiltaket som omsøkt er innenfor tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan for tomte på 30% bebygd areal. Tiltaket overholder også alle andre krav i reguleringsbestemmelser, utenom byggegrensen mot vei.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot vei er «klart større» enn ulempene og det gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Vurdering etter fritt skjønn om dispensasjon «kan» gis:

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan».

Saken har en lang historikk. Selve planen for Sunde 1 er av eldre dato og ble vedtatt den 23.08.1976. Det ble også vedtatt mindre endring den 13.02.2024 for eiendommen (markert på plan som BK1). Det ble også innregulert byggegrense mot vei for BK1. En skal være restriktiv til å dispensere fra reguleringsplaner da planen er blitt til gjennom en omfattende planprosess. Dette gjelder spesielt mindre endringer av nyere dato.

Det er nærliggende å tro at under opparbeidelse av forslag til mindre endring ble alternative plasseringer for mindre tiltak nøye vurdert, det vises her til bestemmelsens § 4: «Innenfor byggegrense tillates mindre tiltak oppført etter bestemmelsene i SAK10 § 4-1», bl.a. garasjer. Det virker mot sin hensikt å fravike byggegrense fastsatt i plan for tiltakets plassering som har allerede blitt vurdert og stadfestet i de oppdaterte bestemmelsene for BK1 allerede to år seinere.

Med denne begrunnelsen anbefaler administrasjonen til å avslå søknaden om dispensasjon fra byggegrense mot vei selv om de øvrige kumulative vilkår er innfridd.

Videre ønsker tiltakshaveren til å søke om å gjøre om eksisterende carport til garasje.



Det betinger da dispensasjon fra § 4. Som nevnt tidligere ble det utarbeidet egne bestemmelser for BK1 i 2024, bl.a. § 4 «Boligbebyggelse skal utformes som tomannsbolig med tilhørende carporter og uteområder. Spørsmål om generell endring av carportbestemmelsen i §4 (endring fra «carport» til «carport/garasje» er tidligere fremmet og avvist (den 29.10.2024 saknr 90/24) av utvalget som en reguleringsendring etter forenklet prosess med følgende begrunnelse: «at det visuelle uttrykket er større med garasje enn carport».

Videre ble det i 2025 søkt om dispensasjon fra carportbestemmelsen i § 4 for allerede oppført garasje mot sør-vest på eiendommen. Dispensasjonen inkluderte kun endring av den ene carporten til garasje, og var følgelig en moderering av søknaden som utvalget allerede har avvist. Søknaden ble politisk behandlet og dispensasjonen ble innvilget den 03.06.2025 i sak 46/25. Da dispensasjon gjaldt kun ene carporten var det nærliggende å tro at den andre carporten skulle forbli carport.

Det er nærliggende å tro at selv om teknisk utvalgt har tidligere godkjent dispensasjon fra carportbestemmelsen, blir helhetsuttrykket på eiendommen svært dominerende om tillatelse til omgjøring av carporten nå innvilges.

Kommunen ser i dette tilfellet at det foreligger spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

Konklusjon

Teknisk forvaltning anbefaler avslag.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	2.2	7 220,-
Totalt gebyr å betale		7 220,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. 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.

Kopi:

Søker

Statsforvalteren i Agder

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal

4809 Arendal

Vedlegg

Situasjonsplan disp byggegrense

Situasjonskart 29.10.25

Plan, snitt, fasade frittliggende garasje 27.11.25

Foto