



Arkivsak-dok. BYGG-25/00400-14
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang Møtedato
Utvalg for teknisk 14.04.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon - Frittliggende garasje med leilighet (selvstendig boenhet) over byggegrense og endring av avkjørsel -33/449, Bakkan 9

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk gir, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra antall etasjer og byggegrensen mot veg i reguleringsplan [Tjørveneset](#); Samt godkjenner søknad tillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-3 og 29-4 (innarbeidet veglova § 40) for ettergodkjenning av frittliggende garasje, avkjørsel og nytt tiltak etablering av leilighet som selvstendig boenhet i garasjens andre etasje på Bakkan 9 gnr. 33, bnr. 449.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Dersom eiendommen skal seksjoneres skal 1-2 parkeringsplasser og 250 kvm uteareal av hagekvalitet følge leilighetsseksjonen.
2. Avkjørsler og bruk av avkjørsler skal forholde seg til sakens råd og uttalelser fra teknisk drift. Dette gjelder blant annet avkjørselens bredde, siktforhold og forbud mot avrenning til kommunal veg.

Begrunnelsen for innstillingen fremgår av saksfremlegget.

Vedlegg

Supplering av søknad - revidert situasjonsplan samt foto - 33/449, Bakkan 9
Situasjonsplan revidert 130326
Råd om justering, nordre avkjørsel - 33_449, Bakkan 9
Kopi situasjonsplan jf. ferdigattest naboeiendommen 33/451, Bakkan 11AB

Situasjonsplan (godkjent avkjørsel), mottatt 05.01.26
Supplering av søknad - situasjonsplan før og etter - 33/449, Bakkan 9
Endringssøknad - endre garasje fra tilbygg til enebolig til frittstående garasje samt oppdatert situasjonsplan for parkering - 33/449, Bakkan 9

Fasader dat. 31.10.25, mottatt 02.12.25

Plan 1 og 2 etg. dat. 31.10.25, mottatt 02.12.25

Gjennomføringsplan

Svar på spørsmål om fremgangsmåte - Råd knyttet til mulig bruksendring garasje - Innsyn i vår arkiv samt tips om løsning av mulige avvik - 33/449, Bakkan 9

Søknad om bruksendring av 2. etg. på garasje som leilighet - 33/449, Bakkan 9

DOK-analyse - 33/449/0/0 Bakkan 9

Saken kort fortalt

Saken gjelder dispensasjon og tiltak på Bakkan 9, gnr. 33 bnr. 449. Av sakens dokumenter fremgår det at garasjen ble omsøkt som et tilbygg, men oppført som et frittliggende bygg. Den står derfor uten gyldig byggetillatelse, og forholdet ønskes rettet gjennom foreliggende søknad. Det samme gjelder avkjørsel nummer to, som er etablert uten nødvendig tillatelse og som nå ønskes godkjent. I tillegg søker tiltakshaver om å etablere en selvstendig boenhet i garasjens andre etasje. Garasjen, leilighetens størrelse og avkjørselens utforming fremgår av utsnitt i neste avsnitt.

Administrasjonen vurderer, under noe tvil, at tillatelse kan gis. Vurderingen er betinget av at vilkårene i saken overholdes, og bygger også på råd og uttalelser fra Teknisk drift.

Rettsanvendelsesskjønnet er gjennomført av administrasjonen, og det er opp til Utvalg for teknisk å utøve det frie forvaltningskjønnet i spørsmålet om dispensasjonen skal innvilges eller avslås.

I denne saken er deler av skjønnsrommet mer begrenset enn normalt. Det foreligger allerede en presedens knyttet til byggegrensen, noe som i praksis innsnevrer kommunens frie skjønn for garasjens plassering. For avkjørsel nummer to og spørsmålet om å tillate en selvstendig boenhet i andre etasje, står utvalget imidlertid fritt. Her foreligger ingen presedens, og lokaldemokratisk skjønn kan utøves i samsvar med fvl. og pbl.

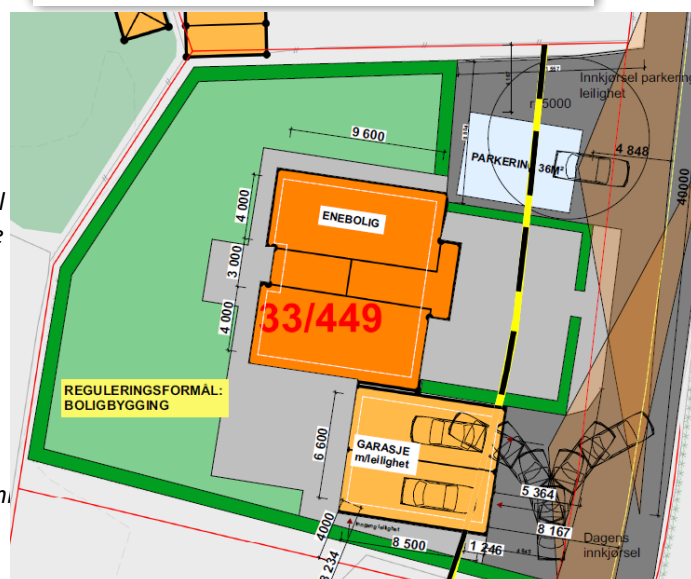
Bakgrunn

Sakens tegninger og vegbilder presenteres i utsnitt under: Areal fremgår av utklipp fra søknad og plantegning.

2X Utsnitt søknad

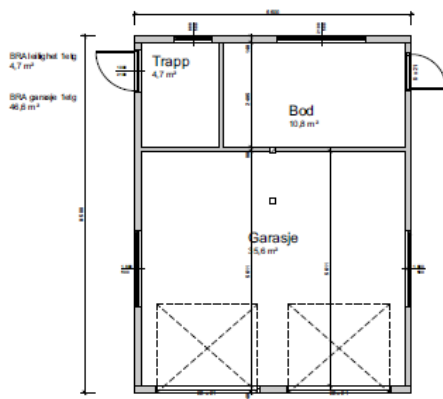
Eksisterende garasje er laget slik at det er egen inngang inn til et trapperom der trappen leder til 2etg i garasjen. Her ønskes det å etablere en leilighet med kjøkken, bad og et soverom. Inngangen til leiligheten blir i sørlig del av garasje. Det er nok av parkering på egen grunn. Se situasjonsplan. Det vil og settes inn to små vinduer i hver gavlf for å få inn mer lys. Disse er markert på fasadetegninger.

= Sum areal	196 m ²
GRAD AV UTNYTTING	
Beregnet grad av utnyttning	19,23 %

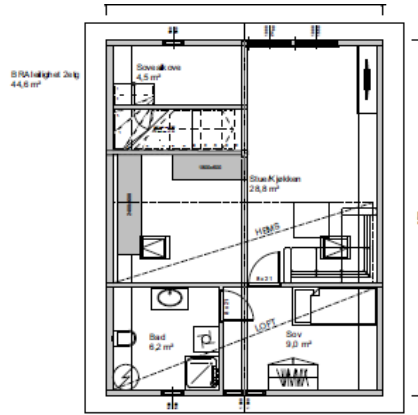


Utsnitt situasjonsplan
Garasje nederst. Ny avkjørsel
øverst til høyre. Byggegrense
gul-svart stipling.

Omsøkte tegninger: Plantegn.



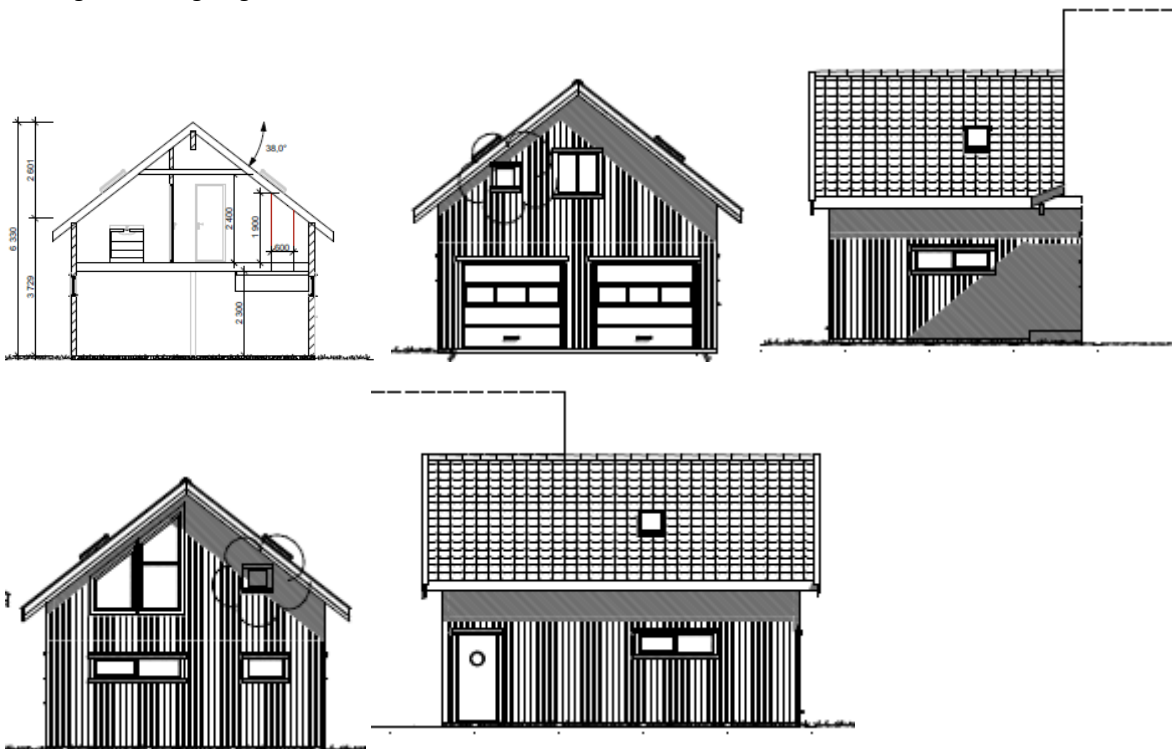
1etg



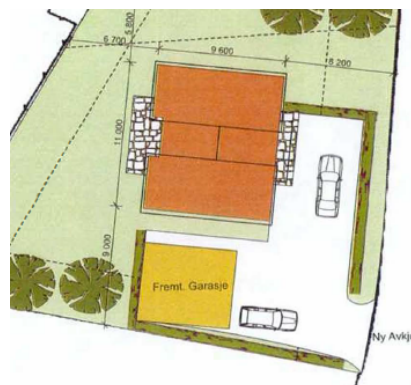
2etg

BRA leilighet
total 49,3m²

Snitt og Fasadetegninger:



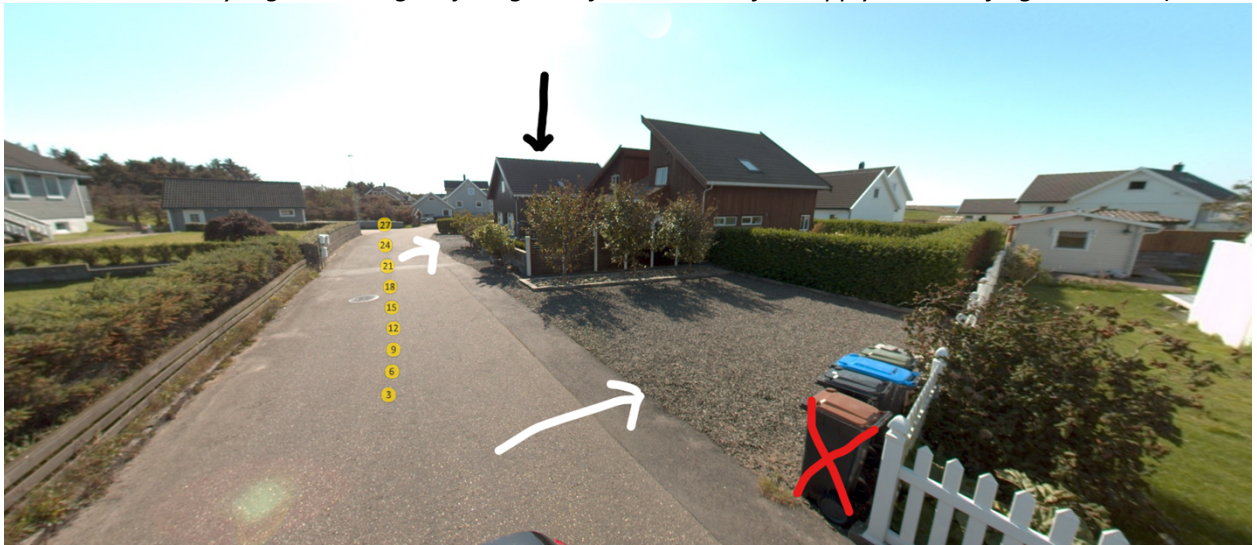
Opprinnelig godkjent avkjørsel:



Bilder fra sti til lekeplass, datert 2023. tiltak indikert med pil



Bilder fra veien. Ny avkjørsel nærmest. Tiltak indikert med piler (Søppeldunk skal være fjernet i dag, slik at barn lettere er synlig ved inn og utkjøring. Råd fra teknisk drift er opplyst at skal følges av søker).



Arealplanstatus:

I gjeldende reguleringsplan for [Tjørveneset](#) er tiltaksstedet regulert til eneboliger med garasje. Bygninger i en etasje. Bygninger skal ligne/tilpasses sitt miljø. Vi forstår søknaden dit hen at det er søkt om begrunnet dispensasjon fra antall etasjer og byggegrense mot vei.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir endret adkomst til eksisterende bolig, og ny adkomst til ny boenhet. Administrasjonen gjør sakens beskrivelse av avkjørsel, herunder rådgivende anbefalinger betingede for dispensasjonen ved vilkår. Forholdet går frem av vedlegg og er formidlet søker, og drøftes ikke videre her.

Vann, avløp og overvann:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

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

Det er krav at tiltak gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom. I tillegg er det krav til at forsvarlig avledning sikres og opparbeides jf. [pbl. § 28-10](#) . Vi forstår søknaden slik at dette er løst ved hage og infiltrasjon i grus.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken betinger ikke samordning med eksterne myndigheter og kommunen anser saken tilstrekkelig opplyst slik søknaden kan avgjøres, jf. pbl § 21-5 og § 19-1, SAK 10 § 6-2 og forvaltningsloven § 17. Vi viser her også til sivilombudets uttalelse til høringspraksis i sak 2024/246 den 18.03.2024

Kulturminner:

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

Det gjøres generelt oppmerksomt 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 **Naturmangfold og**

sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet

Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, og at tiltaket etableres i tråd med byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Tiltaksanalysen viser ikke treff på aktsomhetsområde. NVE sitt kart viser at tiltaket er over marin grense. Administrasjonen finner ikke å overprøve søkers vurdering jf. § 28-1, andre ledd.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 jf. 7 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Ut fra våre egne vurderinger, sakens dokumenter, vegbilder mener administrasjonen at prinsippene er ivaretatt.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense og kravet om to etasjer. Sakens søknad er noe spredt begrunnet i og mellom sakens mange brev og gjennomgås derfor inn i kommunens vurdering.

Lovgrunnlag for dispensasjonsvedtaket (pbl. § 19-2, første til tredje ledd):

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

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

Vurdering av dispensasjonen:

Om hensyn bak bestemmelsen om to etasjer er både forhold til høyde og bebyggd preg. Videre vil antall boenheter være et hensyn. Garasjer er tillatt, mens leilighet da ikke er tillatt. Naboeiendommen har to enheter. Eiendommen er sentralt plassert. Utnyttelsesgraden er ikke overskredet. Vi finner derfor at hensynet i noen grad allerede er tilsidesatt. I tillegg har planen behov for en oppdatering; den egner seg ikke like godt til å styre ut fra kommunens demografiske behov og innbyggernes forventning. Med grunn i en eksisterende tilsidesettelse konkluderes derfor at hensynet er tilsidesatt, men ikke vesentlig.

Hensynet bak byggegrensene er både knyttet til snø, avkjørselsstruktur og sikkerhet. Saken er ikke et problem for snø. De øvrige hensynene er i noen grad tilsidesatt. Siden kommunen allerede har godkjent prinsippet i plassering for tilbygg, finner vi at tillatelsen som har løpt ut på frist, og som det ikke ble bygget i tråd med, ut fra planens hensyn slik disse var da den ble vedtatt, heller ikke er vesentlig tilsidesatt i den aktuelle nye vurderingen. Den tidligere begrunnelsen fra kommunen anføres som støtte.

Hensynet i lovens formål skal sikre bærekraft, barn og unge, sikkerhet og kommunens (mfl.) behov i dag og i fremtiden. Vi finner etter en helhetlig tilnærming at rådgivende uttalelse og håndheving av denne vedrørende avkjørsel, et demografisk behov for variert bruksstruktur av enheter, og et bærekraftig behov for å ha permeable overflater som legger til rette for infiltrasjon og ikke rive oppførte bygninger (dog er sistnevnte ikke en oppføringsbegrunnelse i vårt vedtak, gitt lovens system om at en ulovlighet ikke kan anføres som argument mot å få dispensasjon), gjør at kommunen finner at lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke og tilsidesetter ikke slike. Vi viser til instansers brev over tid til kommunen, Sivilombudets syn og sakens utredninger. Følgelig er disse heller ikke vesentlig tilsidesatt.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Tiltaket gir absolutt en dårligere avkjørselsituasjon enn kommunen har godkjent huset til. Dette er en betydelig og viktig ulempe. «Dårlig» planlegging av garasje i bred forstand har ført til en slik konsekvens. Selve høyden på bygget er mindre betydelig, siden totalt BRA/utnyttelsesgrad ikke overskrides. Bygningsmassen blir samlet litt høyere, men det blir mer uteareal og fotavtrykk enn om det ble bygget i tråd med planen. Ulempen vurderes derfor som særlig lav.

Fordeler: Saken gir fleksible boenheter i en variert demografi. Små og fleksible enheter med gode uteoppholdsarealer i byggefelt, knyttet til større enheter, gir fleksibel bruk for ungdommer, eldre foreldre eller personer i etableringsfase samt lavtlønnede. Vi understreker at dette er generelle hensyn, og ikke personlige eller nødvendigvis aktuelle hensyn presentert av søkerne. Hensynene er både i tråd med lovens formål og i tråd med lovens oppgaver. Hensynene har derfor betydelig vekt. I tillegg gir dispensasjonen økt areal til hage. At saken løses som dispensasjon gir også adgangen til å sikre mot en uheldig seksjonert struktur. Dette sikrer at den varierte bruken, også med god parkering og gode hagearealer, som samlet er et viktig argument, også vil bestå i fremtiden.

Administrasjonen har vurdert hensynene i saken – vi støtter oss da også til rådgivende uttalelse fra teknisk drift. Kommunestyret har vedtatt en vegnormal. Ut fra denne og ut fra sakens fordeler blir den samlede konklusjonen at det på vilkår er en klar overvekt av konkrete fordeler som knytter seg direkte opp mot lovens oppgaver og hensyn.

Oppsummert og fritt skjønn:

I forrige avsnitt er vist at lovens vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon kan gis med vilkårene som foreslått. Administrasjonen har i dette vurdert ferdig rettsanvendelses- og fagskjønnet. Det gjenstår derfor for utvalget å vurdere kommunens skjønn.

Kommunens folkevalgte kan likevel velge å avslå dispensasjonen, stramme vilkårene eller legge inn ytterligere avgrensninger. Det politiske handlingsrommet er i noen grad styrt av tidligere dispensasjon fra byggegrensen, slik at det å avslå selve plasseringen av garasjen vil måtte betinge en større politisk og faglig begrunnelse for kommunens eventuelt nye ønsker og nytt skjønn for ønsket utvikling. Et avslag vil også kunne oppfattes som lite forutsigbart for innbyggere og allmennhet.

Når det gjelder godkjenning av leiligheten, gjelder det et fritt politisk skjønn. Det foreligger i aktuell sak et betydelig politisk handlingsrom innenfor kommunens frie skjønn.

Vurdering av tillatelse til tiltak

Dersom utvalget innvilger dispensasjonen med vilkår, har administrasjonen gjennomført kommunens kontrollplikt og funnet at søknaden er fullstendig etter pbl. § 21-4. Tillatelse skal da gis.

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura. Ut fra administrasjonens råd i saken vurderes det riktig å anvende regulativ for 2025.

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.9/1.1	14 441, -
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7 220, -
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	3 918,-
Totalt gebyr		25 579, -

Ferdigstillelse

Det skal sendes inn søknad om [ferdigattest](#).

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år, **faller tillatelse bort**. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges (jf. pbl. § 21-9).

Plassering i terreng

Skal MINST ha en nøyaktighet på ± 20 cm i forhold til situasjonsplan, men ikke nærmere nabogrense vei eller nabo (4 meter) enn hva som er omsøk.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.

Informasjon om klageadgang

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

Økonomiske konsekvenser

Det er klart uøkonomisk å måtte rive et bygg for en privat part. Et usaklig avslag på selve garasjen vil kunne stille kommunen i mulig erstatningsansvar ut fra etablert presedens. Ingen tilsvarende hensyn gjør seg gjeldende for avkjørsel nr. to eller for leiligheten.

Konsekvenser for barn og unge

Små til ingen. Den nye enheten er sikret godt uteareal gjennom vilkårene og har nærhet til lekeplass.

Konsekvenser for klima og miljø

Nøytralt.

Konsekvenser for folkehelse

Positivt for en variert demografi. I noen grad noe uheldig for tilgjengelighet.

Konklusjon

Utvalget anbefales å ta stilling til om dispensasjonen for leiligheten og avkjørselen bør gis ut fra kommunens politiske skjønn. Administrasjonens vurdering er at dispensasjonen innfrir lovens krav, og at den verken kan eller bør gis uten vilkår. Videre mener vi at dispensasjonen for garasjen bør gis. Sakens samlede hensyn fører til en positiv innstilling for hele søknaden, under forutsetning av vilkår.