



---

Arkivsak-dok. BYGG-25/00254-34  
Saksbehandler Bjørnar Archangelidis Olsen

Saksgang Møtedato  
Utvalg for teknisk 05.05.2026 09:00

---

## Saksframlegg

### Behandling av klage på vedtak om dispensasjon og tillatelse til hagestue - 35/81, Nordveien 27

#### Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk tar ikke klagen til følge og opprettholder vedtaket om dispensasjon og tillatelse til frittliggende hagestue på gnr. 35, bnr. 81, Nordveien 27. Administrasjonen bes oversende saken til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Utvalget gir følgende uttalelse:

*Utvalget slutter seg til administrasjonens vurdering i førstegangsvedtaket av 25.03.2026 samt til vurdering av å ikke beslutte utsatt iverksetting i sakens brev av 23.04.26. Det er også de folkevalgtes syn at en hagestue tilpasset bygningsmiljøet en meter fra aktuell grense og frittliggende bør tillates selv om nabo er uenig. Gode uteoppholdsarealer, hagestue og god bokvalitet i kommuneplanens avsatte boligområder i etablert bebyggelse er viktig. At hagestuen ikke betinger kryssing av vei og er frittliggende, samt oppfyller en skjermingseffekt anses fordelaktig for byggets plassering. Plankravshensynet til lokalt viktig kulturmiljø er løst. Nabo gis ikke en reell ulempe ut fra lovens hensyn – i at frittliggende hagestuen plasseres 1 meter fra grense. Nabo har heller ikke dokumentert råderett på annen manns eiendom. Dispensasjonen og tillatelsen er god og i tråd med kommunens ønskede utvikling med hensyn til det bakenforliggende plankravshensynet i byggeområder med lokalt prioritert kulturmiljø for denne type bygg.*

Hjemmelen for denne prosessledende avgjørelsen og uttalelsen er fvl. § 33.

## Vedlegg

Uttalelse landbruk - avstand til nabo - spørsmål om landbruksadkomst - hagestue på 35/81, nær 35/10  
Ortofotorapport\_-\_Område\_9\_57\_21\_11\_2025  
Bilder tatt ifm. befarings - U.T. 27.01.26 - Nordveien 27, 35/81  
Saksutskrift - Søknad om dispensasjon for hagestue på 35/81, Nordveien 27  
Svar på spørsmål om råd - sak om dispensasjon for hagestue på 35/81, Nordveien 27  
Bekreftelse\_Forhåndsuttalelse\_råd 3 - 35\_81, Nordveien 27 just. tegninger for forhåndsuttalelse  
Ny søknad om oppføring av frittstående hagestue - 35/81, Nordveien 27  
Dispensasjonssøknad  
Tegninger  
Situasjonsplan  
Kwittering for nabovarsel og bekreftelse på rek.sending  
Nabovarsel Leif Borsheim  
Nabovarsel Elise Martinsen  
Avstandserklæring 35/204 Leif Borsheim  
(feilsendt ved inkurie) Merknader til nabovarsel - frittliggende hagestue - 35/81, Nordveien 27  
Orientering om merknad til nabovarsel - frittliggende hagestue - 35\_81, Nordveien 27  
Kommentar - merknad til nabovarsel - frittliggende hagestue - 35/81, Nordveien 27  
Dispensasjon og tillatelse til hagestue - 35/81, Nordveien 27  
Klage på vedtak - dispensasjon og tillatelse til hagestue - 35/81, Nordveien 27  
Orientering om mottatt klage på dispensasjon og tillatelse til hagestue - 35/81, Nordveien 27  
Svar på naboklage - hagestue - 35/81, Nordveien 27  
Opplysninger gitt i nabovarsel  
Bekrefter mottatt klage - utsatt iverksetting besluttet ikke - frittliggende hagestue på 35/81, Nordveien 27  
Uttalelse landbruk (ad klagebehandling) - Dispensasjon og tillatelse til hagestue - 35/81, Nordveien 27

## Saken kort fortalt

Kommunen har politisk og administrativt påsett at hagestuen gis en god utforming og plassering på gnr. 35, bnr. 81, Nordveien 27. Det var et ønske fra kommunen at hagestuen ble holdt frittliggende, plassert 1 meter fra grense og tilpasset bygningsmiljøet tilstrekkelig, dette har søker imøtekommet.

Klagers nabomerknad er hørt ved at bygget er oppført i tråd med forskrift. Klager anfører på sin side i klage at bygget er et tilbygg og skal plasseres 4 meter fra grense. Dette er etter kommunens vedtak ikke riktig. Bygget skal være frittliggende, 1 meter fra fasadeliv og 1 meter fra grense.

Klagen er således av privatrettslig karakter hvor det anføres ferdselsrett langs opparbeidet vei. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller argumentasjon som tilsier at bruk av tiltakshavers eiendom er betinget eller sikret. Kommunen avstår fra å følge opp den privatrettslige delen.

Hva gjelder vedlikehold kan dette løses fra tiltakshavers eiendom. Hva gjelder snø og avrenning fra tak må dette sikres at ikke faller på klagers eiendom. Dette er forhold som er løst i tiltaket.

Hva gjelder arealer og nabovarsel er dette redegjort for i førstegangsvedtaket.

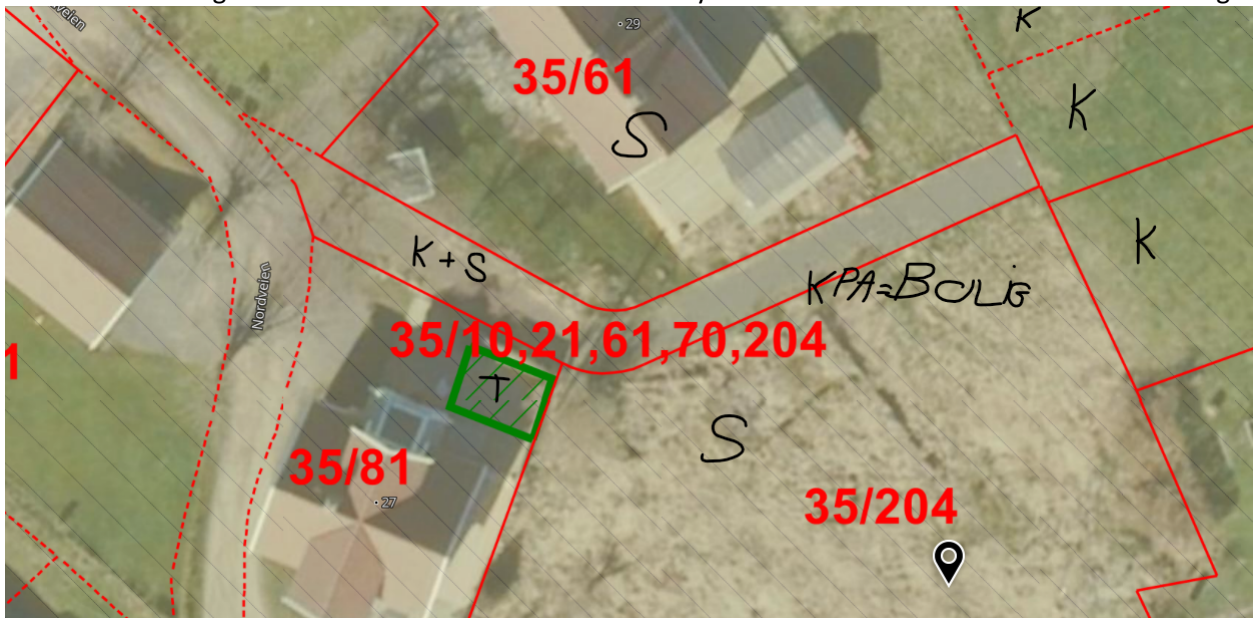
Hva gjelder sikkerhet – anses sikkerhet ivaretatt ved steingjerde og byggets plassering. Eksisterende situasjon endres ikke til uhell for sikkerhet av tiltaket.

## Bakgrunn

Førstegangsvedtaket er vedlegg «Dispensasjon og tillatelse til hagestue - 35/81, Nordveien 27»  
Klagen er vedlegg «Klage på vedtak - dispensasjon og tillatelse til hagestue - 35/81, Nordveien 27»

Vi viser til kronologisk fremstilling av saken i vedlegg. Saken fremstår her med en rød tråd. Det er en oversiktlig søknad, oversiktig nabovarsel. Feilen ved ikke rettidig nabovarsel er løst ved kommunens formidling til søker. Nabo med merknad (nå klager) ble ikke avskåret partsrettigheter og merknaden ble undergitt både kontradiksjon og realitetsbehandling.

Oversiktskart. Klager merket K. Tiltak merket T. Nabosamtykke merket S. Arealformål merket KPA Bolig.



Aktuelle parsell merket K er et uregistrert jordsameie jf. matrikkelen. Det er tinglyst en dom i jordskifte. Det er ikke tatt rede på om veien er omsøkt opparbeidet, eller eierbrøk. Utover at klager er matrikulert som en av parsellens hjemmelshavere og derfor er part i saken.

## Vurdering av klage

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages. Klagen er sendt av en part i saken. Klagen er sendt innenfor klagefristen. Jf. fvl. §§ 2, 28 29 og 30.

Klagen inneholder informasjon jf. fvl. § 32. Det oppfattes at klager ønsker prinsipalt at hagestuen avslås, alternativt gjøres frittliggende 1 meter fra grensen, eller gjøres som et tilbygg 4 meter fra grensen.

Som begrunnelse førers juridiske argumenter. Prosessuelt er disse ivarett av tiltakets plassering. Som begrunnelse føres også hensynet til sikkerhet og vedlikehold. Det nektes bruk av nabos eiendom for oppføring og vedlikehold. Dette anses løst i tiltaket som er lavt og plasseres en meter fra grense. Videre anføres takutstikk, snøfall og drypp. Dette skal ikke nå nabos eiendom. Sist nevnes trafikale hensyn. Ut fra vurdering er dette ikke reelt. Men vi nevner uansett at vi på nytt vil kunne vurdere å kreve et flettverksgjerde dersom trafikale ulemper skulle presentere seg. I dag er det et steingjerde i grensen, slik at det ikke vil kunne spaseres enkelt ut i veien. Selvsagt vil dette kunne forseres, men det vil sikre at god sikt er etablert.

Det er mottatt spørsmål om utnyttelsesgrad i kommunedelplanen. Matrikkel og kartløsning gir følgende arealopplysninger: Enebolig 186 kvm BRA (ca. 90 kvm BYA), Garasje 57 kvm BRA (ca. 49 kvm BYA), Aktuelle tiltak 14 kvm. BRA (ca. 18 kvm BYA). Tomta 272.6+354,6 kvm. Kommuneplanen har ikke plankrav for små tilbygg, og bl.a. kun plankrav for frittliggende enkle små bygg som ligger i det lokalt prioritert kulturmiljø jf. temakartlag. Kommuneplanen har ikke et krav om utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgraden ut fra planens tilblivelse forutsettes ikke rokket av små tiltak, eller løst i plankrav for større tiltak. Utnyttelsesgraden er etter gjennomført tiltak 26 % BYA. Det er både eiendommer med lavere og høyere utnyttelse av grunnflaten i området.

Kommunen skal behandle klagen jf. fvl. § 33. Siden motstanden mot hagestuen var godt kjent ved behandling av saken – da ved nabomerknad – er det ikke tilkommet nye momenter som tilsier at kommunens vedtak er ugyldig eller ulovlig. Vedtaket skal derfor ikke omgjøres av klageinstansen.

Det følger av fvl. § 33 andre ledd at kommunen som underinstans da skal oversende klagen til statsforvalter. Videre følger det av 4 ledd at uttalelse kan gis. Administrasjonen anbefaler av partshensyn og forståelse for kommunens vedtak at uttalelse gis.

Det er utvalget for teknisk som vurderer omgjøring av eget vedtak, eller prosessuell beslutning om oversendelse av klagen med eventuell uttalelse til Statsforvalteren i agder.

Sakens parter vil motta kopi av oversendelsesbrev.

### **om utsatt iverksetting**

Det er i tillegg bedt om bygge-stans. Administrasjonen har vurdert dette som en anmodning om utsatt iverksetting etter fvl. § 42 den 27.04.26. Utvalget kan slutte seg til administrasjonens prosessledende beslutning om avslag. Utvalget kan også bestemme det motsatte (Fvl. § 42 gir lovgrunnlaget, nyttig informasjon om vurderingen kan finnes i rundskriv h-1992-17).

Kommunen har 8 uker til å behandle klagen. Statsforvalter har 12 uker til å behandle klagen. Om det gis beslutning om utsatt iverksetting er Statsforvalters frist 6 uker.

Administrasjonen noterer at veilederen om utsatt iverksetting ikke anbefaler egnet metode for hvordan dette skal vurderes når Statsforvalter ikke forholder seg til frister for klagebehandling slik festet i loven.

Følgelig kompliseres i noen grad de hensyn som taler for og imot utsatt iverksetting. Statsforvalter kan selv vurdere anmodningen på nytt og må ses utfordret til dette. Prinsipalt bør saken i stede avgjøres hurtigst mulig.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen utover at klager er en kostnad for samfunnet. Gode begrunnelser kan tenkes føre til reduksjon i antall klager.

### **Konsekvenser for barn og unge**

Ikke påvist

### **Konsekvenser for klima og miljø**

Ikke påvist

### **Konsekvenser for folkehelse**

Ikke påvist

### **Konklusjon**

Enhetsleder for teknisk forvaltning kan ikke se at det har kommet nye momenter i saken av slik karakter at det er grunn til å endre vedtaket, og utvalget gis derfor råd om å opprettholde vedtaket i sak BYGG-25/00254, dokumentnummer 29.

Usikkerheten til klageinstansen tidsbruk tilsier at Statsforvalter selv må ses oppfordret til å vurdere utsatt iverksetting på nytt.