



Arkivsak-dok. BYGG-26/00041-9
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

16.06.2026 09:00

Saksframlegg

Frøylandsveien 1 - 98/39/0/0, frittliggende garasje samt sammenslåing av 98/40 med 98/39 - klage

Kommunedirektørens innstilling:

1. Klagen fra G-Takk AS i brev datert 12.05.26 tas ikke til følge
2. Utvalget opprettholder sitt vedtak i sak 27/26.
3. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg

Klage på vedtak - Søknad om oppføring av frittliggende garasje på boligtomt og sammenslåing av 98/40 med 98/39, Frøylandsveien 1
Saksutskrift - Søknad om oppføring av frittliggende garasje på boligtomt og sammenslåing av 98/40 med 98/39 Frøylandsveien 1
Situasjonsplan, 22.01.26
Fasader terreng, 22.01.26
Illustrasjon, 22.01.26
Plan, 22.01.26
Snitt og fasader, 22.01.26

Saken kort fortalt

Utvalg for teknisk avslo 14.04.2026 søknad om oppføring av garasje på gnr. 98 bnr. 40. Vedtaket er påklaget av G-Takk AS på vegne av tiltakshaver. Administrasjonen anbefaler å opprettholde tidligere vedtak og ikke ta klagen til følge.

Bakgrunn

Utvalg for teknisk behandlet søknad om oppføring av frittliggende garasje på regulert boligtomt gnr. 98 bnr. 40 samt sammenslåing av eiendommene 98/40 og 98/39 i Frøylandsveien 1 i møte 14.04.2026 som sak 27/26. Utvalget vedtok å avslå søknad om dispensasjon fra regulert tomtegrense, utnyttingsgrad, etasjeantall og bestemmelse om parvis ordnede garasjer. En nabo hadde på forhånd kommet med merknader til saken. Vedtaket er påklaget av G-Takk AS på vegne av tiltakshaver i e-post datert 12.05.2026.

I klagen anføres det i hovedsak at:

Kommunen nylig har godkjent en tilsvarende garasje på gnr. 98 bnr. 61 innenfor samme reguleringsplanområde. Det vises til at begge saker gjelder store garasjer på ubebygde regulerte boligtomter som eies sammen med tilstøtende boligeiendom, og at tiltakene fremstår som sammenlignbare i størrelse, karakter og planmessig situasjon. Klager anfører derfor at hensynet til likebehandling og forutberegnelighet tilsier at dispensasjon også bør gis i denne saken.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Klagen er innkommet innen klagefristen og er fremsatt av part med rettslig klageinteresse. Klagen tas derfor opp til behandling.

Klagen bygger i hovedsak på at det tidligere er godkjent en garasje på gnr. 98 bnr. 61, og at hensynet til likebehandling tilsier at omsøkt tiltak bør tillates.

Administrasjonen er enig i at det finnes enkelte likhetstrekk mellom sakene. Dette ble også omtalt i saksframlegget som lå til grunn for vedtaket. Det ble uttrykkelig vist til at garasjen på eiendomskombinasjonen 98/43 og 98/61 ble godkjent av utvalget, og at denne hadde en størrelse på 122 m².

Likebehandlingsprinsippet innebærer imidlertid ikke at alle saker må få samme utfall. Det avgjørende er om vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt i den enkelte sak. Kommunen må foreta en konkret vurdering basert på tiltakets omfang, konsekvenser og forholdet til reguleringsplanen. Dette ble gjort i den aktuelle saken. I saken det henvises til lå garasjen opp mot et grøntområde og det forelå ikke merknader til saken fra naboer. I aktuelle sak ligger garasjen sentralt i feltet omkranset av andre boligtomter og det foreligger merknad fra nabo.

I vedtaket ble det lagt avgjørende vekt på at omsøkt garasje er betydelig større enn det reguleringsplanen legger opp til, og at den samlede utnyttelsen av tomtene medfører at hensynene bak bestemmelsen om utnyttingsgrad blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen vurderte at reguleringsplanen forutsetter en annen type utbygging enn den som er omsøkt, og at en eventuell tilrettelegging for så omfattende utbygging derfor bør avklares gjennom planendring fremfor dispensasjon.

Videre ble det lagt til grunn at lovens formål om forutsigbarhet ikke ville bli tilstrekkelig ivaretatt dersom tiltaket ble tillatt gjennom dispensasjon. Kommunen kom derfor til at ett av de grunnleggende vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt. I motsetningen til saken på 98/61 foreligger det merknad fra nabo til omsøkt tiltak.

Klagen tilfører etter administrasjonens vurdering ikke nye opplysninger eller rettslige argumenter som endrer denne vurderingen. Det forhold at det tidligere er gitt dispensasjon i en annen sak innenfor samme planområde er alene ikke tilstrekkelig til å etablere krav på dispensasjon i foreliggende sak. Dispensasjonsvurderingen må fortsatt bygge på en konkret vurdering av det omsøkte tiltaket opp mot lovens vilkår.

Økonomiske konsekvenser

En klager vil kunne kreve dekning av utgifter medgått for å få endret vedtaket.

Konsekvenser for barn og unge

Konsekvenser vil avhenge av den bruk garasjen vil få. Garasjen har porthøyde rundt 3,7 meter og bruk til større kjøretøy enn bare personbiler er følgelig mulig. Minst mulig trafikk av større kjøretøy i boligfelt er ønskelig både for barn og unge og andre beboere.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Ingen vesentlige ut over det trafikale aspektet

Konklusjon

Administrasjonen kan etter en samlet vurdering ikke se at det er kommet frem nye momenter som gir grunnlag for å omgjøre vedtaket. Vedtaket i sak 27/26 anbefales derfor opprettholdt, og klagen oversendt Statsforvalteren i Agder for endelig behandling.