



Arkivsak-dok. BYGG-24/00148-15
Saksbehandler Maria Åsheim Klokkhammer

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	28.01.2025 09:00

Saksframlegg

Klage på vedtak - Avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av garasje med hybelleilighet i 2 etg og godkjenning av oppføring av påbygg på inngangsparti på eksisterende bolig - 1/963 Fossjordet 34. Tiltakshaver Samira Bakoz Shlimon

Kommunedirektørens innstilling:

Pkt. 1 Teknisk utvalg opprettholder sitt vedtak i sak 107/24 - BYGG-24/00148-8

Pkt. 2 Klage fra Lister Takst John Terje Knutsen datert 06.01.2024 tas ikke til følge.

Pkt. 3 Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.

Vedlegg

Klage på vedtak om avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av garasje med hybelleilighet - 1/963

Situasjonsplan

Oversendelsesmail

Saksutskrift - Dispensasjonssøknad for oppføring av garasje med hybelleilighet i 2 etg og oppføring av påbygg på inngangsparti på eksisterende bolig - 1/963 Fossjordet 33. Tiltakshaver Samira Bakoz Shlimon

Oppdatert situasjonsplan som viser uteoppholdareal, parkering og avkjørsel - 1/963

Tegning garasje m/hybelleilighet mottatt 25.04.24

Tegning tak over inngangsparti mottatt 25.04.24

Tegninger bolig 28.06.24

Situasjonsplan 25.04.24

Saken kort fortalt

Teknisk utvalg gav avslag i møte 10.12.24 som sak 107/24 en søknad fra Samira B. Shlimon om oppføring av garasje med hybelleilighet i 2 etg på eiendom på gnr. 1 bnr. 963, Fossjordet 34.

Eiendommen har i dag to bruksenheter, og ville ved en eventuell godkjenning få en ny bruksenhet på eiendommen. Det blir også bygget nær kommunale vann- og avløpsledninger, men dette er det gitt vedtak på kan fjernes ved at tiltakshaver på 1/963 tar regningen for flyttingen.

Det ble i samme møte gitt tillatelse til lite påbygg på inngangsparti på eksisterende bolig. Klagen gjelder ikke påbygget.

Vedtaket i sak 107/24 er påklaget av ansvarlig søker Lister Takst John Terje Knutsen i brev datert 06.01.24. I brevet heter det blant annet at:

«

Emne: Klage på vedtak om avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av garasje med hybelleilighet, gnr. 1, bnr. 963, Fossjordet 33

Viser til deres vedtak av 10.12.2024, sak 107/24, hvor søknaden om dispensasjon for oppføring av garasje med hybelleilighet ble avslått. Som tiltakshavers representant ønsker jeg herved å klage på dette vedtaket. Klagen er innenfor klagefristen, og under redegjør jeg for grunnlaget for klagen.

1. Mangelfull informasjon ved kjøp og byggeprosessen

Ved overtakelse av eiendommen fikk tiltakshaver en byggeperm (Boligmappe) som manglet avgjørende informasjon om eksisterende vann- og avløpsledninger på tomten. Denne informasjonen er kritisk for enhver byggeprosess, da slike ledninger kan begrense byggetiltak og medføre betydelige ekstrakostnader dersom tiltak må tilpasses eller flyttes. Det av tegninger datert 21.09.2015 fremgår at det var planlagt en carport med plass til to biler. Det er viktig å påpeke at ved etablering av en carport eller garasje vil rørgaten komme i direkte konflikt med byggingen.

Uten denne informasjonen tilgjengelig, ble det i god tro huket av at dette ikke var relevant i byggesøknaden. Dette misforholdet skyldes at kommunen eller tidligere eier ikke informerte tilstrekkelig om eksisterende ledninger som ligger i området. Det at tiltakshaver nå blir holdt ansvarlig for å kompensere for mangler i informasjonen som ikke ble opplyst ved kjøpet, fremstår som urimelig og skaper en situasjon der tiltakshaver blir urettmessig belastet for feil som ikke er deres ansvar.

2. Feil kartutsnitt brukt som grunnlag

I vurderingen av søknaden er det benyttet et feilaktig kartutsnitt som viser de to tomtene slik de var før de ble slått sammen. Dette kartet er ikke relevant for vurderingen av dagens tiltak og gir et feilaktig bilde av tomtens utforming og størrelse. Tiltaket må vurderes basert på korrekt og oppdatert kartgrunnlag som viser den sammenslåtte tomten.

3. Ingen nabomerknader

Det er verdt å påpeke at det ikke har kommet inn noen nabomerknader til søknaden. Dette viser at tiltaket ikke skaper konflikt i nabolaget og at berørte parter i praksis ikke anser tiltaket som problematisk.

4. Dispensasjonssøknadens formål

Det er allerede søkt dispensasjon for å overstige reguleringsplanens krav til utnyttelsesgrad og høyde. Tiltaket er spesifikt utformet for å imøtekomme de praktiske behovene til tiltakshaver og hensynta eiendommens begrensninger. Dispensasjonssøknaden er derfor innenfor Plan- og bygningslovens § 19-2, som tillater avvik dersom fordeler klart overveier ulemper.

5. Tilstrekkelig uteareal og presedens

Vi er uenige i administrasjonens vurdering om at tiltaket reduserer utearealet til et utilstrekkelig nivå. Det er god plass til uteopphold både i bakkant av boligen og på terrassen mot nord på

garasjen. Påstanden om at dette tiltaket vil skape presedens er heller ikke riktig, da flere eiendommer i området allerede har overskredet utnyttelsesgraden, noe som kan bekreftes via kommunekart.com.

6. Forventning om mulighet til å bygge garasje

Tegningene som fulgte med byggepermisjonen viste en større carport som en del av den opprinnelige planen. Dette skapte en forståelse hos tiltakshaver om at oppføring av en carport eller garasje var en tillatt del av eiendommens utvikling. Denne forståelsen var en av hovedårsakene til kjøpet av eiendommen. Å avvise tiltaket på dette grunnlaget blir derfor urettferdig.

Se vedlegg.

7. Forslag til justering av tiltakets plassering

For å imøtekomme kommunens bekymringer og sikre at tiltaket oppfylles alle krav, foreslår vi å flytte garasjen nærmere boligen. Dette vil sikre at takrenner og eventuelle nedløp ikke kommer over kommunens eiendom. En slik justering vil være mulig å bekrefte nøyaktig når det gjennomføres tilstrekkelige målinger av tomtens grenser.

8. Konklusjon og ønske om omgjøring av vedtaket

På bakgrunn av de nevnte momentene anmoder vi om at vedtaket om avslag på søknaden om dispensasjon for oppføring av garasje med hybelleilighet omgjøres. Vi mener at de fordeler tiltaket tilfører klart overveier ulempene, og at tiltaket kan gjennomføres uten vesentlig tilsidesettelse av reguleringsplanens hensyn.

Vi står til disposisjon for ytterligere opplysninger eller tilpasninger som kan være nødvendige for å imøtekomme kommunens krav.

»

Det vises for øvrig til klagen som er vedlagt saken i sin helhet.

Vurdering:

Klagen er rettidig innkommet, og er fremsatt av noen som er klageberettiget.

Det vil bli vurdert nummeret slik ansvarlig søker har innsendt klagen.

1. Mangelfull informasjon ved kjøp og byggeprosessen.

Administrasjonen kan ikke se at dette er tilfelle hva gjelder kjøp av eiendommen. Det er en tinglyst avtale på eiendommen hvor det står rett for kommunen å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. I byggeprosessen har ansvarlig søker og tiltakshaver ansvar for å sjekke grunn før det utbygges, så vel som kommunen i sin saksbehandling. Det er i søknaden om oppføring av bolig med hybelleilighet ikke søkt om noen carport, men på situasjonsplanen inntegnet en fremtidig plassering av carport. Det har da ikke vært naturlig i saksbehandlingen å ta med carport da den ikke var en del av søknaden og det kommer og tydelig frem i vedtaket at carport ikke her er nevnt.

Utsnitt fra saken da boligen ble bygget:

«

Saksutredning:

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med leilighet på gnr/bnr 1/963 - Fossjorget. Bygningen skal oppføres i 2. etasjer med et bebygd areal (BYA) på 102,9 m², og et bruksareal (BRA) på 168,9 m².

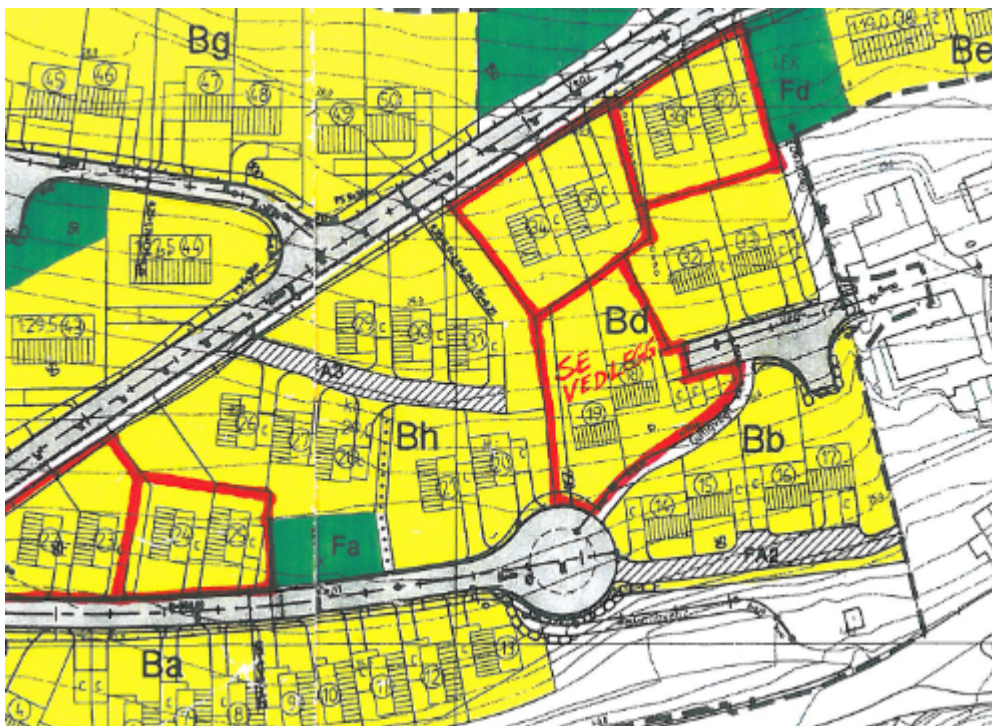
»

Uansett er det blitt gitt tillatelse til flytting av ledningene ved at eier tar seg av denne kostnaden, og avslaget til å bygge gjelder primært at eiendommen da får tre bruksenheter på et område som administrasjonen vurderer ikke bør utbygges med flere enheter. En enkel garasje eller carport, i tråd med reguleringsplan er mer hensiktsmessig.

2. Feil kartutsnitt brukt som grunnlag

Aktuelle eiendom er etter mindre reguleringsendring i 2013 vedtatt slått sammen til en enebolig tomt. Dette fremkommer ikke av kommune kart, men i sak 13/836. Plankartet ser likevel likt ut, eiendommen er betegnet som en enebolig og har like bestemmelser som opprinnelig plan.

Utsnitt kart fra mindre reguleringsendring i 2013:



3. ingen nabomerknader

Det stemmer at det er ingen nabomerknader til saken, det tilsier likevel ikke at administrasjonen skal gi dispensasjon, det vises til forrige vurdering i saken.

4. Dispensasjonssøknadens formål

Her nevner søker utnyttelsesgraden, og at det etter plan- og bygningsloven § 19-2 tillater avvik hvis fordelene er større enn ulempene. Dette vurderer administrasjonen ikke er tilstrekkelig. Det står tydelig i pbl § 19-2:

«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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det er altså fire kriterier som må være innfridd for at det kan kunne gis dispensasjon. Det vises til forrige vurdering i saken.

Det bemerkes også at søker nevner ingenting om at det blir en ny bruksenhet på en eiendom som allerede har to bruksenheter fra tidligere, samt at høyden overskrider med 1 meter fra reguleringsbestemmelsene. Det er dette primært administrasjonen er negativ til. Det settes krav til gode uteoppholdsareal, som parkeringer og avkjørsel, samt at en slik garasje med hybelleilighet kan skape presedens i fremtidige saker.

5. Tilstrekkelig uteareal og presedens

Igjen nevnes det kun om utnyttelsesgrad, som det er gitt dispensasjoner for i feltet tidligere. Det er ikke dette som er grunnlag for at søknaden avslås, det er at det bygges en ny bruksenhet på eiendommen. Dette kan skape presedens ved at flere i feltet ønsker slike garasjer med hybel på toppen som er i strid med plan. Det vises til forrige vurderingen i saken.

6. Forventning om mulighet til å bygge garasje

Det vises til tidligere vurdering, da byggetillatelse ble gitt for oppføring av boligen med hybelleilighet var ikke carport en del av søknaden, men stod på situasjonsplanen som en fremtidig plassering. Denne er ikke nevnt i verken søknaden fra ansvarlig søker (Konsmo Fabrikker AS) eller fra kommunen i deres tillatelse i saken. Det er åpen for å bygge carport i reguleringsplanen, men ikke garasje med hybelleilighet på toppen. Administrasjonen kan ikke se dette kan vektlegge saken, i tillegg til at vann- og avløpsledningene er tinglyst på eiendommen. Administrasjonen kjenner heller ikke til hva som er korrespondert mellom tiltakshaver og selger, og dette blir noe de må ta privatrettslig med selger hvis dette ikke er opplyst at carport aldri har vært godkjent.

7. Forslag til justering av tiltakets plassering

Eventuelle endringer må omsøkes, og det er igjen ikke garasje det søkes om, men en garasje med hybelleilighet på toppen. Plassering nær nabogrense og ledning kan gjøres så fremt ledningene flyttes i tråd med teknisk drift vedtak. Administrasjonen kan ikke se å flytte bygget vil medføre en positiv innstilling i saken.

8. Konklusjon og ønske om omgjøring av vedtaket.

Vi viser til forrige vurdering i saken, samt besvarelsene av punktene i klagen over, og kan ikke se at vi kan omgjøre vedtaket i aktuelle sak.

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 følgelig råd om å opprettholde vedtaket i sak 107/24, BYGG-24/00148-8

Kopi:

Samira B. Shlimon	Fossjordet 34	4550	Farsund
Lister Takst John Terje Knutsen	Bekkeveien 1	4550	Farsund
Statsforvalteren i Agder	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal