

Til: Farsund kommune Utvalg for teknisk

Dato: 06.01.2024

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

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 byggepermen 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 oppfyller 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 ulempe, 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.

Med vennlig hilsen,

John Terje Knutsen

Bekkeveien 1

94173606

Post @listertakst.no