



Farsund kommune

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Camilla Nordwall Eriksrud, 37 01 75 82
Camilla.nordwall.eriksrud@statsforvalteren.no

Farsund kommune. Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om dispensasjon for tilbygg til bolig og vei nær nabogrense på gnr. 21 bnr. 40 - Abraham Berges vei 33

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 01.10.2024. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.

Sakens bakgrunn og Statsforvalterens myndighet

Saken gjelder søknad fra tiltakshaver og søker Fredrik Torkildsen datert 07.05.2024 om oppføring av tilbygg med garasje på 72 m², og etablering av vei med tun og snuplass. Det er søkt om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan, regulert utnyttelsesgrad, regulert takvinkel og reguleringsbestemmelse om etasjeantall. Opparbeidelsen av vei og tun er gjennomført.

Saken har tidligere vært til behandling hos Statsforvalteren hvor den i vedtak av 24.11.2023 ble opphevet. Statsforvalteren fant at saken ikke var godt nok utredet og at søknaden måtte suppleres.

Kommunen ved bygningsmyndigheten og vegmyndigheten har gjennomført befarings, og det er i etterkant av dette sendt ut faglig råd til ansvarlig søker.

Kommunen godkjente søknaden om dispensasjon og søknaden om byggetillatelse i ett trinn den 21.06.2024. Vedtaket er som følger:

Det gis dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan (§ 2), fra 20 til 23 % utnyttelsesgrad (§ 3), fra takvinkel mellom 15 – 32 gr. til tilbygg med 36 gr. og mellombygg med flatt tak (§ 4) i reguleringsplan (ID 02300). Det er satt vilkår. Hjemmelen for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Det gis tillatelse til tiltak for bygging av tilbygg til eksisterende bolighus, samt etablering tun med snuplass og intern veg som tilknyttes/gis adkomst til privat, regulert, felles



avkjørsel/parkeringsplass på eiendommen gnr. 21, bnr. 40. Hjemmelen for vedtaket er pbl. §§ 20-2 jf. 20-1, litra a og l.

Vilkår:

- 1. Tillatelsen betinger at det skal være snuareal, slik vist i søknad, tilknyttet garasje.*
- 2. Infiltrasjonsareal skal etableres iht. til situasjonsplan. Overvann skal håndteres. Overvann tillates ikke som avrenning fra veg og tun, over regulert felles avkjørsel/parkeringsplass og frem og ut på offentlig veg.*
- 3. Avslutningen av avkjørselen sin taktile oppmerking/kjørehindrende funksjon skal være utformet som en klart markert 0-0 avslutning mot den private veg.*
- 4. Høyden til taktil oppmerking/kjørehindrende funksjon skal ikke innenfor regulert formål felles veg/parkering overskride det som i tilfeller kan passeres med overheng til tunge nyttekjøretøy/lastebil mv.*
- 5. Høyden/utforming skal uansett være slik at naturlig kjøremønster for personbiler holdes utenom taktil oppmerking/kjørehinder.*
- 6. Om tiltaket medfører avdekking av lovlig etablert mur i grensen av bnr. 72 og bnr. 32, skal eier av bnr. 32 påse at aktuelle foretak tilbakefører stabile masser langs muren slik at denne fremstår med lik «uavdekt» høyde sett fra bnr. 32 sin side.*

Vedtaket ble påklaget av Kent Ronny Nilsen og Tina Lise Nilsen i brev av 07.07.2024. Statsforvalteren viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 24.09.2024. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.



Omsøkt tiltak. Klagers eiendom til venstre.

Statsforvalterens vurdering

Sakens opplysning

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger.

Klagers anførsler og tiltakshavers merknader

Klagers anførsler oppsummeres på følgende måte:

- Avstanden mellom tun/vei og nabogrense blir 0,5 meter, og utvides til 1 meter helt ytterst i avkjørselen. Tillatelse til 0,5 meter avstand ønskes ikke.
- Ifølge plankartet vil man se tydelig at inn- og utkjøring, herunder rygging, ut av inntegnet garasje ikke ville medført kryssing av vår veibane, slik den gjør nå.
- Om offentlig adkomst: trafiksikkerheten er ikke tilfredsstillende, og vi kan ikke benytte nødvendig del av det regulerte arealet på bnr. 40 sin eiendom for å oppnå god trafiksikkerhet.
- Vi har forslått dreining av avkjørsel ned på felles privat vei mot høyre (øst) som avbøtende tiltak.
- Endring fra tidligere situasjon med trapp ned til vei gir større fart og endring av trafiksituasjon.
- Ulemper ved tiltaket, herunder trafiksikkerhet.

Klager ønsker at hele utgravn område (tun og vei) legges minimum 1 meter fra nabogrensen og videre at søkers avkjørsel ut mot felles, privat vei dreies mot øst med utkjørsel på den felles private veien i høyest mulig grad via eksisterende innkjørsel/tun i forkant av boligen. Slik Statsforvalteren vurderer klagen, er det ikke klaget på selve dispensasjonene for utnyttelsesgrad, takvinkel og fra plankrav.

Statsforvalteren har mottatt tilleggsmerknader fra klager den 02.03.2025.

Angående kjøremønster har søker vist til gjennomført befarings på stedet 07.03.2024, og at befaringsen har dannet grunnlaget for den anbefalingen/rådet fra Farsund Kommune som ligger



vedlagt søknaden og som vi har valgt å følge. Søker mener derfor at sikt og siktlinjer, avstander, løsning og kjøremønster er veldig godt belyst på befaringen.

Søknadsplikt

Oppføring av tilbygg/garasje og etablering av vei er søknadspliktig etter pbl. §§ 20-2 jf. 20-1, bokstav a og l. Dispensasjon krever grunnlagt søknad, jf. pbl. § 19-1.

Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis tiltaket ikke er i strid med slike bestemmelser, har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkt tiltak, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum.

Plansituasjonen og vurdering av om tiltaket er i strid med gjeldende arealplan(er)

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Farsund – Lista, vedtatt av kommunestyret 08.03.2018. Det fremgår av arealplankartet og tilhørende bestemmelser at gjeldende reguleringsplan, reguleringsplan for Vanse sentrum, Bryne og Høyland, fortsatt skal gjelde.

Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan for Vanse sentrum, Bryne og Høyland, vedtatt av kommunestyret 18.02.1982, hvor den er regulert til byggeområder, herunder boliger, jf. bygningsloven av 1965 § 125 første ledd nr. 1.

Det følger av de tilhørende reguleringsbestemmelsenes § 2 at «ingen tomt kan bebygges før det foreligger bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet». Det foreligger ikke bebyggelsesplan for eiendommen, og tiltaket krever følgelig dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan.

Etter bestemmelse § 3 i reguleringsplanen: «Utnyttelse av de enkelte tomter må ikke overstige 20% av tomtas nettoareal». Omsøkt tiltak medfører en utnyttelsesgrad på 23%, og at overskridelsen er på 3,11%. Tiltaket er således avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

Det følger av de tilhørende reguleringsbestemmelsenes § 4 at takvinkel skal være mellom 15° og 32°. Tiltaket er søkt oppført med takvinkel på 36°. Omsøkte tiltak er i strid med regulert takvinkel. En godkjenning krever således dispensasjon fra regulert reguleringsbestemmelsenes § 4.

Det er også omsøkt dispensasjon fra bestemmelse om etasjeantall i gjeldende plan. Kommunen har vurdert at tiltaket viser antall etasjer i samsvar med plan, og Statsforvalteren har ingen kommentar til dette.

Statsforvalterens vurdering av avstandskravet etter pbl. § 29-4

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd at byggverkets plassering skal godkjennes av kommunen. Hvis ikke annet er fastsatt i plan etter pbl. kap 11 og 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, jf. § 29-4 andre ledd.

Det fremgår av lovforarbeidene at begrepet byggverk er en samlebetegnelse, og dekker alle former for tiltak som omfattes av loven, ikke bare bygninger, men også andre konstruksjoner og anlegg. Etter bestemmelsen i pbl. § 30-4 kommer også reglene «så langt de passer» til anvendelse på varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlige terrenginngrep og anlegg av veg eller parkeringsplass.



Omsøkte tiltak ønskes plassert 0,5 meter fra nabogrense til gnr/bnr 21/72, som her er klager. Det er i gjeldende reguleringsplan ikke fastsatt en annen avstandsregel enn i pbl. § 29-4 annet ledd. Kommunen kan gjøre unntak fra avstandsregelen i pbl. § 29-4 andre ledd dersom det enten foreligger skriftlig nabosamtykke eller dersom det dreier seg om en *oppføring av garasje, uthus eller lignende mindre tiltak* (pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b). For slike saker er det lagt opp til en forenklet godkjenningsordning slik at man slipper å gå veien om dispensasjon. Det foreligger ikke nabosamtykke i vår sak.

Spørsmålet er om tiltaket kan defineres som et «lignende mindre tiltak», noe som må vurderes konkret. Etter Tek17 § 6-4 defineres dette som:

Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b er bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebyggelse areal over 50 m² og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Kommunen har lagt til grunn at dispensasjon fra 4-meters-regelen pbl. § 29-4 ikke vil være nødvendig, selv om vegen er mindre enn 4 meter fra nabogrensen.

Omsøkte tiltak innebærer anleggelse av ny vei fra område som er regulert til «felles avkjørsel/parkplass», til ny garasje. Kommunen har vurdert følgende om veien:

Hjemmel for vegens plassering er godkjenning iht. til pbl. § 29-4, 3. ledd, bokstav b, etter kommunens skjønn - med henvisning til mindre tiltak hvor det vises til departementets tolkning til adkomstveg sak 20/6910-4. Her går frem at § 30-4 kan få virkning på teknisk forskrift sin definisjon av «mindre» – og at de forskjellige deler av et felles omsøkt tiltak også må forholde seg til flere avstandsregelsett selv om de omsøkes samlet. Vegene fremstår også å ha et areal lik 50 kvm, som støtter opp om også slik utledning knyttet til mindre.

Statsforvalteren viser her til tolkningsuttalelse¹ fra departementet den 19.09.2024 om antall tiltak og kombinasjon av flere tiltak:

Dersom et tiltak som isolert sett er unntatt søknadsplikt etableres samtidig, suksessivt eller i nær tidsmessig sammenheng med et annet tiltak som isolert sett er unntatt søknadsplikt, skal tiltakene omsøkes sammen. Tilsvarende gjelder dersom tiltaket (som isolert sett er unntatt søknadsplikt) er en del av et større prosjekt som må omsøkes. Dette er lagt til grunn i lovforarbeidene og i departementets tidligere tolkningsuttalelser. Uttalelsene i lovforarbeidene gjelder tidligere regelverk, men rettstilstanden om dette er ikke endret.

Slik Statsforvalteren vurderer saken, og som vi påpekte i vårt vedtak av 24.11.2023², er det søkt om oppføring av garasje på en del av eiendommen som ikke er tilgjengelig med kjøretøy uten at den påklagde veien opparbeides. Vi viser her til vår vurdering i vedtaket:

«Omsøkt oppføring av garasje vil etter Statsforvalterens vurdering være formålsløs uten mulighet for motorisert ferdsel til og fra bygget. Det er følgelig en nær tilknytning til de to tiltakene og det fremstår for Statsforvalteren som naturlig å vurdere de to tiltakene samlet».

¹ SAK10 § 4-1 - Om antall tiltak og kombinasjon av tiltak - regjeringen.no

² Ref. 2023/8187



Slik vi vurderer tiltaket fremstår omsøkte tiltak som et samlet tiltak, da tilgang til garasjen er avhengig av opparbeidelse av vei. Tiltaket må da vurderes samlet, og veien kan derfor ikke vurderes separat. Dette gjelder også om man hadde funnet at denne var unntatt søknadsplikt, og vi viser til tolkningsuttalelse over, og Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 83 hvor det fremgår at:

«Mindre tiltak som isolert sett er unntatt fra søknadsplikt, jf. saksbehandlingsforskriften (SAK) § 5, vil heller ikke være unntatt dersom de er en del av et sammenhengende, søknadspliktig arbeid.»

Vi påpeker i denne forbindelse at vi slutter oss til kommunens vurdering om at veien ikke kan defineres som en «intern vei» etter SAK10 § 4-1 bokstav f nr. 10, og således ikke er unntatt søknadsplikt.³ En «intern veg» er en adkomstveg eller veg mellom forskjellige byggverk på eiendommen, og må være minst en meter fra nabogrense.

Omsøkte tiltak innebærer opparbeidelse av vei med et areal på 50 m² og et tilbygg på 72 m² med mellombygg, garasje, bod og loftsetasje. Etter søknad vil ikke veien medføre terrenginngrep, men det vil bli gjort terrenginngrep ved sprenging av fjell for plassering av garasjen, som omfatter ca 40 m² areal med høyde på 3 meter på det høyeste.

Etter vår vurdering er tiltaket for omfattende til å kunne anses som et «mindre tiltak». Statsforvalteren påpeker at vi ikke finner noen avgjørende grunner for at det kan beskrives som et «lignende mindre tiltak» etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b).

Godkjenning av tiltaket krever dermed dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2.

Det er ikke omsøkt eller behandlet dispensasjon fra pbl. § 29-4 andre ledd i saken, noe som er en mangel ved kommunens behandling, og det er grunn til å regne med at feilen kan ha virket bestemmende på innholdet i kommunens vedtak, jf. fvl. § 41. Da tiltaket er avhengig av dispensasjon, kan ikke Statsforvalteren «reparere» feilen i vår klagesaksbehandling.

Manglende grunnlag for dispensasjon, medfører at kommunen heller ikke har adgang til å gi tillatelse for omsøkte tiltak, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Da vi omgjør kommunens vedtak på bakgrunn av de forhold som er nevnt over, kommer vi ikke inn på klagers videre anførsler.

Oppsummering og kommunens videre behandling

Under henvisning til vurderingen over opphever Statsforvalteren Farsund kommunes vedtak av 21.06.2024. Det vil si at klagere har fått medhold i sin klage i den forstand at kommunen må forberede og vurdere saken på nytt i tråd med de forutsetninger som fremgår av Statsforvalterens vedtak. Statsforvalteren har kommet til at det omsøkte må behandles som ett sammenhengende tiltak, og vi anmoder derfor kommunen om at dette legges til grunn i eventuell vurdering av dispensasjonsforholdene. Som nevnt i vårt vedtak av 24.11.2023 ber vi kommunen særskilt vurdere trafiksikkerheten, herunder uttalelse fra kommunens vegmyndighet. Kommunen må også vurdere

³ Det kommer frem av sakens dokumenter at opparbeidelse av veien ble gjort av tidligere eier av eiendommen i 2020. Ifølge kommunens vedtak ble dette gjennomført etter kontakt med kommunen, hvor det ble informert om at interne veger iht. til byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 er fritatt søknadsplikten. Kommunen har i sitt vedtak beskrevet at vegen ble etablert nærmere enn 1 meter fra eiendomsgrensen.



hvorvidt tiltaket samlet sett er av en slikt karakter at de rettslige vilkårene for å innvilge dispensasjon fra plankravet er til stede.

Statsforvalterens vedtak

Farsund kommunes vedtak av 21.06.2024 oppheves under henvisning til begrunnelsen over. Klagen tas til følge.

Om klageadgang

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at fvl. § 36 gir rett til dekning av vesentlige sakskostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket til gunst for en part. Et eventuelt krav om dekning av vesentlige sakskostnader må fremsettes innen tre uker etter mottakelsen av dette brev.

Med hilsen

Toril Smith Konradsen (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Camilla Nordwall Eriksrud
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

G-TAKK AS	Vollmonaveien 38	4550	FARSUND
Fredrik Torkildsen	Abraham Berges Vei 33	4560	Vanse
Kent Ronny Nilsen	Abraham Berges Vei 31	4560	Vanse
Tina Lise Nilsen	Abraham Berges Vei 31	4560	Vanse