

From: "Karoline Tønnessen" <karoline@g-takk.no>
Sent: Fri, 13 Jun 2025 14:50:26 +0200
To: "Felles postmottak (Far)" <Felles.postmottak.Far@farsund.kommune.no>
Cc: "Jan Hornung" <Jan.Hornung@farsund.kommune.no>; "Kjetil Tønnessen" <kjetil@g-takk.no>
Subject: Klage på vedtak fra møte 03.06.2025 sak 46/25 - Granli 4

Ekstern e-post:Vennligst vær varsom og ikke trykk på vedlegg og lenker med mindre du kjenner igjen avsenderen og vet at innholdet er trygt. Hilsen DDV

Viser til saksutskrift 24/00377-51 med vedtak for søknad om endring av gitt tillatelse for endring av carport til garasje samt endret takløsning garasje mv 1/132, på Granli 4. Denne klagen omhandler vedtakets punkt 3: «Oppføring av balkong mot tun i vest godkjennes ikke, grunnet vesentlig ulempe for naboer. Da spesifikt innsyn. jf. PBL §29-4.».

Det kommer frem av plan- og bygningslovens (pbl) § 21-4 at kommunen skal gi tillatelse til et tiltak dersom det ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. Det aktuelle tiltaket, altså balkongen, er i tråd med reguleringsplan og er derfor rettsgyldig etter pbl § 12-4. Den er innenfor byggegrense mot vei, ikke i strid med høydebestemmelser og den er i minste avstand 5,5 meter fra nabogrense, altså heller ikke i strid med pbl § 29-4.

Plan- og bygningslovens (pbl) § 29-4 er ikke gyldig avslagshjemmel. Balkongen er i tråd med alle kravene i bestemmelsen, og eventuell rettsvirkning begrenser seg til bestemmelsens første ledd:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

For bygninger høyere enn det fastsatte angir siste del av avsnittet en uttrykkelig avslagshjemmel. Øvrige byggverks plassering og høyde «skal godkjennes» av kommunen. Her utgjør bestemmelsen altså ingen avslagshjemmel. Dette er lagt til grunn i lovforarbeidene – Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pkt. 19.5.2. En slik forståelse av den tilsvarende bestemmelsen i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl. 1985) § 70 nr. 1 har Høyesterett lagt til grunn i Rt. 1995 side 1939 (se sidene 1944-45 og 1947). (Viser til Sivilombudets sak 2012/215 samt Statsforvalterens veiledning om pbl § 29-4 datert 28.11.19.)

Utgangspunktet er at omsøkt plassering skal godkjennes. Kommunen *har* adgang til å ikke godkjenne plassering jfr § 29-4 første ledd dersom ikke tungtveiende hensyn taler imot, men må da foreslå en annen plassering som kan godkjennes. Det må da foretas en konkret vurdering av en alternativ plassering inkludert en interesseavveining for omsøkt plassering og ulemper for naboer.

Det er i vårt syn heller ikke tungtveiende hensyn som taler imot omsøkt plassering for balkongen. Det er ca 9,5 meter mellom balkongen og nabobebyggelsen. Balkongen er 8 m² og er plassert i hjørne med to av sidene inn mot boligens bygningskropp. Det er vinduer på samme fasade som gir normalt grad av inn-/utsyn som er å forvente i et tettbebyggt boligfelt, og økningen av innsyn som følge av balkongen er ikke vesentlig stor. Innsynet er rettet mot nabohusets gavlvegg, og ikke mot

noen av naboeiendommens opparbeidede uteområder. Det er ingen åpenbare alternative plasseringer som vil gi endret grad av innsyn.

På tiltakshaver ber vi om at vedtakets tredje punkt endres og godkjennes med hjemmel i pbl § 21-4 og § 29-4.

Forslag til vedtak:

«Klagen tas til følge.

Med hjemmel i PBL § 19-2 gis dispensasjon fra ordlyden «carport» i reguleringsbestemmelser for område BK1 i reguleringsplan for Sunde I med sikte på godkjenning av ombygging av carport til garasje på eiendommen gnr. 1 bnr. 132. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene av byggeavstand til nabogrense etter PBL § 29-4 med sikte på å godkjenne garasje med takoverbygg tilknyttet bolig på eiendommen gnr. 1 bnr. 132. Søknad om endring av tillatelse for tomannsbolig på eiendommen gnr. 1 bnr. 132, i henhold til tegninger 3.02.25 godkjennes **med hjemmel i pbl § 21-4 og § 29-4** på følgende vilkår:

Pkt. 1. Garasjen skal utføres med saltak med samme takvinkel og orientering som i opprinnelig godkjent tillatelse.

Pkt. 2. Byggetiltaket skal ikke innebære reduksjon av utnyttelse på naboeiendommer i forhold til brannkrav i TEK. Krav til brannseksjonering må utføres på tiltakshavers eiendom.

Begrunnelse for vedtaket fremgår av administrasjonens vurdering **samt klage datert 13.06.25.**»

Med vennlig hilsen,

Karoline Tønnessen

Mobil: +47 40469594 | **E-post:** karoline@g-takk.no



G-TAKK AS | Org. nr. 826 091 312
Vollmonaveien 38, 4550 Farsund
Hjemmeside: www.g-takk.no