



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/01219-3
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026

GBR. 51/1 - Storesandveien 70 - Klagebehandling - fradeling og oppføring av enebolig samt garasje med leilighet - Tore Nilsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen til følge. Det vises til klage mottatt 20.12.2025. Vedtak av 25.11.2025 om dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra plankravet for fradeling og oppføring av enebolig og frittstående garasje med boenhet på gnr.bnr. 51/1 opprettholdes. Vedtaket opprettholdes med supplerende begrunnelse slik den fremgår av dette saksfremlegget, jf. fvl. §§ 24 og 25, jf. fvl. § 34. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Overvann: Det skal dokumenteres en løsning for håndtering av overvann på egen grunn (inkl. flomveier) i rammesøknad/igangsetting, slik at tiltaket ikke medfører økt belastning på nabo/veg eller kommunalt nett.
2. Grunnforhold/geoteknikk: Før igangsetting skal det foreligge tilstrekkelig geoteknisk vurdering/dokumentasjon for trygg byggegrunn, jf. Pbl. § 28-1.
3. Terrengtilpasning: Planering, skjæringer og fyllinger skal begrenses og prosjekteres slik at terrenginngrep og konsekvenser for nabo reduseres.
4. Parkering/atkomst: Parkering og snumulighet skal løses på egen grunn i samsvar med kommunens norm.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Vedlegg

saksprotokoll
Vedtaksbehandling
Klage statsforvalteren original

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak KLAG-25/01219 og BYGG-24/01029. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Tore Jarl Nilsen, Storesandveien 70, 4870 Fevik
Ansvarlig søker: Hetland Agder AS, Sørsvannsveien 1, Stoa, 4848 Arendal
Klager: Sigve Fast, Skippergata 27, 4870 Fevik

Sammendrag

Teknisk utvalg innvilget søknaden om dispensasjon fra plankravet for fradeling og oppføring av bolig og garasje med egen boenhet i vedtak av 25.11.2025. Vedtaket er påklaget av Sigve Fast i brev av 20.12.2025.

Kommunedirektøren legger til grunn at klagen er rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29, og skal behandles etter fvl. kapittel VI, jf. pbl. § 1-9. Etter kommunedirektørens vurdering foreligger det saksbehandlingsmangler knyttet til begrunnelsesplikten fra påklagde vedtak.

Kommunen forbereder klage og skal prøve alle sider av saken, jf. fvl. § 34. Kommunen kan i behandlingen opprettholde vedtaket med supplerende begrunnelse der dette retter saksbehandlingsmangler, forutsatt at saken er tilstrekkelig opplyst.

Fakta

Historikk:

Det søkes om fradeling og oppføring av enebolig og frittstående garasje med boenhet på eiendommen gbr. 51/1. Saken ble sendt til behandling i Teknisk utvalg 16.09.2025, men ble sendt tilbake i påvente av nye opplysninger.

Supplerende dokument ble sendt 06.10.2025. Endringen innebærer justert plassering av enebolig, flyttet ca. 5 meter i sørøstlig retning. Plassering av frittstående garasje med boenhet er uendret. Saken ble sendt til behandling i Teknisk utvalg 25.11.2025.

Teknisk utvalgets vedtak

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 25.11.2025 sak 25/164 med følgende vedtak:

Teknisk utvalg innvilger, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra plankravet for fradeling og oppføring av bolig og garasje med egen boenhet. Det vises til søknad mottatt 25.09.2024 og endret situasjonsplan mottatt 06.10.2025.

Innkommet klage

1. Brudd på begrunnelsesplikten etter forvaltningsloven §§ 24 og 25. Vedtaket inneholder ingen begrunnelse for hvorfor utvalget har lagt til grunn at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Dette reiser spørsmål om vedtakets gyldighet.
2. Manglende habilitetsvurdering etter forvaltningsloven § 6. Forslaget om å innvilge dispensasjon ble fremmet og stemt gjennom av Jan Gisle Majors (FrP). Majors er en profilert eiendomsutvikler med store økonomiske interesser i nettopp Fevik-området. Protokollen inneholder ingen vurdering av hans habilitet, noe som reiser spørsmål om vedtakets gyldighet.
3. Vilårene for dispensasjon er ikke oppfylt etter pbl § 19-2. Hensynet bak plankrav for fortetting er vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon anses ikke å være klart større enn ulempene. Dette gjelder særlig privat forhold, naboulempen, manglende utredning av kvikkleire og overvann, terrengtilpasning, samt risiko for presedens.
4. Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak etter forvaltningsloven § 42.

Kommentarer til klagen fra tiltakshaver/ansvarlig søker

Klagen ble sendt til tiltakshaver og ansvarlig søker for kommentar. Kommunen har ikke mottatt kommentarer ennå.

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at klagen mottatt 20.12.2025, er innenfor fristen. Klagen skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens (fvl.) kapittel 6, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-9.

Klagers anførsler

Klager mener vedtaket er mangelfullt begrunnet etter forvaltningsloven §§ 24 og 25, mangler habilitetsvurdering etter § 6, og at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt, med særlig hensyn til nabopåvirkning, manglende utredning av kvikkleire og overvann, terrengtilpasning

og risiko for presedens. Det bes også om utsatt iverksetting av vedtaket etter forvaltningsloven § 42 i påvente av klagebehandlingen.

Rettslig utgangspunkt:

Begrunnelse og utredning: Enkeltvedtak skal begrunnes, jf. fvl. §§ 24 og 25, og saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. fvl. § 17.

Vurdering om klagers anførsler

Først har klager påpekt at vedtaket mangler begrunnelse, og at protokollen ikke dokumenterer hvilke vurderinger utvalget har gjort. Dette gjør det vanskelig for partene å forstå vedtaket og å etterprøve om vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er vurdert og oppfylt, jf. fvl §§ 24 og 25. Utvalget har hatt muntlig diskusjon av saken og vurdert lokale forhold, herunder eiendommens beliggenhet i et sentralt boligområde på Fevik, gammel reguleringsplan fra 1954, pågående planarbeid og behov for flere boliger i området, men disse vurderingene er ikke dokumentert i protokollen.

Manglende begrunnelse anses som en saksbehandlingsfeil, men det følger av fvl. § 41 og Sivilombudets veiledning at feilen som hovedregel ikke fører til ugyldighet dersom den ikke har vært bestemmende for vedtakets innhold. Feilen kan normalt rettes opp ved en mer utfyllende begrunnelse:

Begrunnelsesmangel i vedtaket av 25.11.2025 (fvl. §§ 24 og 25) – reparasjon av vedtaket:

Kommunen er enig i at vedtaket slik det fremgår av protokollen 25.11.2025 ikke gjengir de vurderinger som ligger til grunn for dispensasjonen. Dette er en saksbehandlingsmangel etter fvl. §§ 24 og 25.

Mangler ved begrunnelse kan imidlertid avhjelpes i klageomgangen ved at vedtaket opprettholdes med en fullstendig og etterprøvbar begrunnelse, jf. fvl. § 34, forutsatt at saken er tilstrekkelig opplyst og at det ikke foreligger andre feil som tilsier opphevelse. Kommunen gir derfor nedenfor en samlet begrunnelse for dispensasjonen etter pbl. § 19-2:

Dispensasjon fra plankravet – vurdering etter pbl. § 19-2:

Dispensasjonen gjelder plankravet for fradeling og oppføring av enebolig og frittstående garasje med boenhet på gnr.bnr. 51/1. Plankrav har typisk som formål å sikre helhetlig arealdisponering og tilstrekkelig avklaring av felles hensyn, herunder veg, atkomst, parkering, terrengtilpasning, grønnstruktur, nabo- og bomiljø, overvann, VA-løsninger og risiko-sårbarhetsforhold før fortetting eller nye boenheter tillates.

Kommunen legger vekt på at eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fevik, med eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Det er også et relevant moment at gjeldende regulering er av eldre dato (1954), og at planforutsetningene ikke fullt ut reflekterer dagens behov og utbyggingsmønster i området.

Om hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt (pbl. § 19-2 første ledd):

Kommunen har vurdert om dispensasjon i denne konkrete saken vil undergrave de hensyn plankravet skal ivareta:

På bakgrunn av sakens dokumentasjon har kommunen lagt til grunn:

Helhet/arealdisponering: Tiltaket gjelder én fradeling og oppføring av én enebolig samt garasje med boenhet. Tiltaket vurderes å være av begrenset omfang og innenfor karakteren av omkringliggende arealbruk (boligformål) i området. Det er ikke tale om et større utbyggingsgrep som typisk forutsetter områderegulering eller detaljregulering for å sikre helhet.

Trafikk/atkomst/parkering: Det er lagt til grunn at atkomst kan løses på en trafiksikker måte innenfor eksisterende vegsystem, og at parkering kan ivaretas på egen grunn i tråd med kommunens krav (evt. vilkår nedenfor).

Terrengtilpasning og nabo: Plasseringen av eneboligen er justert i revidert situasjonsplan. Kommunen vurderer at tiltaket kan gjennomføres med tilstrekkelig terrengtilpasning og uten uforholdsmessige ulemper for naboer når det tas hensyn til avstander, byggehøyder og innsyn/skygging slik det fremgår av innsendt underlag. Eventuelle naboulempen vurderes som påregnelige i et etablert boligområde.

Overvann og grunnforhold (kvikkleire): Kommunen har vurdert de anførte forholdene om overvann og kvikkleire opp mot tilgjengelig informasjon i saken. Det er ikke holdepunkter i sakens dokumentasjon som tilsier at tiltaket utløser risiko eller at plankrav er nødvendig for å utrede disse forholdene på områdenivå i denne konkrete saken. Overvann kan håndteres gjennom prosjektering og vilkår i byggesaken.

Presedens/praksis: Dispensasjon vurderes konkret. Kommunen legger til grunn at en innvilgelse her ikke uten videre binder kommunen i andre saker, og at eventuelle senere søknader må vurderes selvstendig etter pbl. § 19-2 og gjeldende planstatus. Risikoen for uheldig praksis tillegges derfor begrenset vekt i denne konkrete saken.

Samlet vurderer kommunen at dispensasjonen ikke medfører at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Om fordelene er klart større enn ulempene (pbl. § 19-2 andre ledd):
Kommunen har deretter foretatt en samlet interesseavveiling.

Fordeler:

- Tiltaket muliggjør en hensiktsmessig utnyttelse av en boligeiendom i et etablert boligområde med eksisterende infrastruktur.
- Tiltaket bidrar til boligtilfang i et sentralt område og samsvarer med overordnede hensyn om effektiv arealutnyttelse der dette kan gjøres forsvarlig.
- Plankrav vil i denne saken fremstå som et uforholdsmessig virkemiddel sett opp mot tiltakets omfang, fordi nødvendige avklaringer kan håndteres gjennom byggesaksbehandling og vilkår til dispensasjonen.

Ulemper:

- Tiltaket kan gi enkelte nabo- og bomiljøulempene (innsyn, utsikt, økt trafikk), men disse vurderes som begrensede og påregnelige i området.
- Klager har anført usikkerhet knyttet til overvann og grunnforhold. Kommunen vurderer at dette kan ivaretas gjennom konkrete krav i den videre byggesaksbehandlingen og eventuelle vilkår, og at det ikke foreligger dokumentasjon som tilsier at plankrav er nødvendig for å håndtere risiko i denne saken.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vilkår for dispensasjonen:

For å sikre at hensynene bak plankravet faktisk ivaretas i gjennomføringen, opprettholdes dispensasjonen med følgende vilkår:

1. Overvann: Det skal dokumenteres en løsning for håndtering av overvann på egen grunn (inkl. flomveier) i rammesøknad/igangsetting, slik at tiltaket ikke medfører økt belastning på nabo/veg eller kommunalt nett.
2. Grunnforhold/geoteknikk: Før igangsetting skal det foreligge tilstrekkelig geoteknisk vurdering/dokumentasjon for trygg byggegrunn, jf. Pbl. § 28-1.
3. Terrengtilpasning: Planering, skjæringer og fyllinger skal begrenses og prosjekteres slik at terrenginngrep og konsekvenser for nabo reduseres.
4. Parkering/atkomst: Parkering og snumulighet skal løses på egen grunn i samsvar med kommunens norm.

Habilitet:

Klagers har anført mulig inhabilitet for utvalgsmedlem Jan Gisle Majors, som gjennom sitt eierskap/tilknytning til Edens Eiendom AS skal ha økonomiske interesser på Fevik. Kommunedirektøren legger til grunn at habilitetsvurderingen må foretas etter forvaltningsloven § 6, herunder om det foreligger særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til vedkommendes upartiskhet. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren ikke holdepunkter for at Majors har en slik særinteresse i den aktuelle saken at det gir grunnlag for inhabilitet.

Vedtaket gjelder en konkret dispensasjon knyttet til én eiendom (gnr./bnr. 51/1). Det er ikke dokumentert at Majors, eller virksomhet han har tilknytning til, har et konkret prosjekt, rettighet eller avtale som påvirkes særskilt av dispensasjonen, eller at utfallet medfører en særlig fordel eller ulempe for ham sammenlignet med andre aktører i området. Kommunedirektøren viser i denne sammenheng til at Eden Eiendom AS ikke har pågående prosjekter i midten av Fevik Øvre, men

prosjekter i andre områder, herunder Grefstadbekken og Strandlia. Dette tilsier at en eventuell økonomisk interesse i Fevik-området ikke har en slik nær og aktuell tilknytning til dispensasjonssaken at den kan anses som særskilt.

Kommunedirektøren bemerker videre at saken, slik den er anført, gjelder forhold av mer generell karakter som kan ha betydning for flere aktører i området, uten at dette i seg selv etablerer en særinteresse for det enkelte utvalgsmedlem. En generell bransjetilknytning eller yrkesbakgrunn som eiendomsutvikler er heller ikke tilstrekkelig til å konstatere inhabilitet uten konkrete holdepunkter i den enkelte sak.

På denne bakgrunn finner kommunedirektøren at det ikke foreligger konkrete omstendigheter som er egnet til å svekke tilliten til Teknisk utvalgs upartiskhet i saken, jf. forvaltningsloven § 6. Majors anses etter dette habil til å delta i behandlingen.

Avslutningsvis har klager bedt om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningsloven § 42. Etter bestemmelsen kan forvaltningsorganet beslutte at vedtaket ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, dersom det foreligger grunn til det.

Kommunen har foretatt en konkret vurdering og finner ikke at vilkårene for å stanse iverksettingen er oppfylt. Vedtaket gjelder dispensasjon fra plankravet som ledd i en videre saksprosess.

Dispensasjonen i seg selv innebærer ikke at det kan igangsettes byggearbeider uten nødvendige etterfølgende tillatelser og kontroll av lov- og forskriftskrav og vilkår satt ved dispensasjon.

Eventuelle forhold knyttet til overvann, grunnforhold, terrengtilpasning mv. vil uansett måtte dokumenteres og avklares i den videre byggesaksbehandlingen og ved eventuelle igangsettingstillatelser, herunder oppfyllelse av gitte vilkår.

Kommunen legger videre vekt på at det ikke er sannsynliggjort en nærliggende risiko for irreversible eller vesentlig skadevoldende konsekvenser ved at vedtaket opprettholdes med ordinær virkning mens klagen behandles. På den annen side vil utsatt iverksetting kunne medføre unødig forsinkelse og uforholdsmessige ulemper for tiltakshaver.

På denne bakgrunn avslås anmodningen om utsatt iverksetting etter fvl. § 42.

Konklusjon:

Klagen tas ikke til følge. Vedtak av 25.11.2025 om dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra plankravet for fradeling og oppføring av enebolig og frittstående garasje med boenhet på gnr./bnr. 51/1 opprettholdes. Vedtaket opprettholdes med supplerende begrunnelse slik den fremgår av dette saksfremlegget, jf. fvl. §§ 24 og 25, jf. fvl. § 34. Dispensasjonen gis på vilkår. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.