

Til: Statsforvalteren i Agder Via: Grimstad kommune

Dato: 20.12.2025

Deres ref: BYGG-24/01029 (arkivsak 24/14924)

KLAGE PÅ VEDTAK OM DISPENSASJON – GNR. 51 BNR. 1

Jeg viser til vedtak i Teknisk utvalg 25.11.2025, sak 25/164, hvor det ble gitt dispensasjon fra plankravet for fradeling og oppføring av bolig og garasje med boenhet i Storesandveien 70. Som nærmeste nabo (Skippergata 27) påklager jeg herved vedtaket.

1. Brudd på begrunnelsesplikten (Forvaltningsloven §§ 24 og 25)

Protokollen fra møtet viser at Teknisk utvalg valgte å se bort fra Kommunedirektørens faglige anbefaling om avslag. Vedtaket inneholder ingen begrunnelse for hvorfor utvalget mener vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Sivilombudet har gjentatte ganger uttalt at jo mer inngripende et vedtak er for naboer, og jo mer det avviker fra faglige råd, desto strengere er kravene til begrunnelse. Når protokollen er helt taus om utvalgets vurderinger, er det umulig for partene å etterprøve om vedtaket bygger på korrekt rettsanvendelse eller vilkårlighet. Selv om forvaltningsloven § 24 under visse omstendigheter tillater etterfølgende begrunnelse, forelå det i denne saken klare nabomerknader som tilsa at berørte parter ville være misfornøyde. Vedtaket i Teknisk utvalg fraviker Kommunedirektørens faglige råd uten å redegjøre for hvordan de lovpålagte vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det foreligger ingen spor av at utvalget har foretatt den nødvendige interesseavveiningen mellom tiltakshavers fordeler og naboenes ulemper, noe som er et krav for at en dispensasjon skal være gyldig.

2. Manglende habilitetsvurdering (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 (gjennom bl.a. Edens Eiendom).

Siden dette vedtaket setter til side kommuneplanens krav om helhetlig planlegging (Fevikplanen), skapes det en presedens for fortetting via enkeltdispensasjoner som Majors selv kan ha direkte økonomisk interesse av i sitt virke. Protokollen viser ingen tegn til at utvalget har vurdert hans habilitet, til tross for at det her foreligger «særegne forhold» som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet (§ 6 andre ledd). Vi ber Statsforvalteren vurdere om det foreligger inhabilitet som har virket

bestemmende på vedtakets innhold, spesielt siden Majors ikke bare stemte, men aktivt fremmet forslaget som satte administrasjonens faglige råd til side.

3. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt (Pbl. § 19-2)

Loven krever at to spesifikke vilkår *må* være oppfylt; A: at hensynet bak bestemmelsen må ikke settes vesentlig til side, og B: fordelene må være klart større enn ulempene. Jeg mener dette ikke er oppfylt.

A. Vesentlig tilsidesetting av hensyn bak plankravet

Hensynet bak plankravet i kommuneplanens arealdel er å sikre helhetlige løsninger og forutsigbarhet i områder som skal fortettes. Kommunedirektøren og planavdelingen har i saksframlegget tydelig uttalt at tiltaket bryter med bebyggelsesstrukturen i området og at en slik fortetting må vurderes gjennom en planprosess (f.eks. Fevikplanen). Ved å gi dispensasjon omgår man den demokratiske prosessen som skal ivareta naboenes rettigheter.

B. Fordelene er ikke klart større enn ulempene

- **Private fordeler:** Som Kommunedirektøren påpeker, er fordelene her utelukkende private ønsker for tiltakshaver, som skal tillegges begrenset vekt .
- **Ulemper for naboer:** Som nabo får jeg en garasje med boenhet tett på min grense i et område med krevende terreng. Dette medfører tap av privatliv, økt innsyn og usikkerhet rundt overvannshåndtering.
- **Manglende utredning av risiko (kvikkleire):** Administrasjonen påpeker at det er registrert en viss fare for kvikkleire i området. Kommunedirektøren har vurdert at en planprosess ville belyst denne risikoen bedre enn en enkel dispensasjonssak. Vedtaket mangler dermed tilstrekkelig faktagrunnlag for å garantere sikkerhet.
- **Terreng og overvann:** Garasjen plasseres høyere i terrenget enn min eiendom. Det er stor bekymring for at takvann og overvann vil medføre vannsig mot min tomt. Svaret fra søker på dette var at overvannsnettets på Fevik er godt utbygget og med tilkobling på dette så vil overvann håndteres forsvarlig. Jeg er ingen byggingeniør, men gitt beliggenheten til huset, og spesielt garasjen, så blir jeg bekymret for hvordan de skal koble seg på både kloakk og overvannsnett uten å måtte grave seg gjennom vår eiendom.
- **Presedensfare:** En dispensasjon her vil skape presedens for lignende fortetting i Fevik uten overordnet plan, noe som truer områdets karakter.

4. Krav om utsatt iverksetting (Forvaltningsloven § 42) Jeg ber om at vedtaket gis utsatt iverksetting. Det vil være svært uheldig om tiltakshaver starter fradeling og byggearbeider før Statsforvalteren har vurdert lovligheten av et vedtak som mangler både begrunnelse og faglig forankring.

Konklusjon

Vedtaket er ugyldig som følge av manglende begrunnelse, tvilsom habilitet og feilaktig rettsanvendelse av dispensasjonsbestemmelsene. Jeg ber Statsforvalteren om å omgjør vedtaket og kreve at saken behandles gjennom en fullverdig reguleringsplan.

Med hilsen,

Sigve Fast Skippergata 27, 4870 Fevik

Vedlegg:

Orientering om politisk vedtak

Vedtaksbehandling

Saksprotokoll