



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-26/00419-5
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

GBR 46/4 - Liaveien - klagebehandling - deling og oppføring av bolig - Glenn Ronny Myrvang

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen til følge. Det vises til klage mottatt 15.05.2026. Klagen oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Vedlegg

46/4 - Klage på vedtak - fradeling og oppføring av bolig og garasje

Bilag 1

brev_2149389_1_1

Klage til Statsforvalteren_2149390_1_1

Merknad til byggesøknad med vedlegg_2149391_1_1

Saksprotokoll TU, 21042026, Sak 26/44, GBR. 46/4 - Liaveien - vedtaksbehandling - Glenn Ronny Myrvang

GBR. 46/4 - Liaveien - Fradeling, oppføring av bolig og garasje - Vedtaksbehandling - Glenn Ronny Myrvang

Kommentar til naboers klage på vedtak for bolig og garasje mm, gnr. 46, bnr. 4

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00945. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Glenn Ronny Myrvang
Ansvarlig søker: Gilje Byggrådgivning AS
Klagere: Kirvil Haugland Næs
Lasse Thesbjerg Andersen
Ingvild Nordrum Maberg
Mai-Brit Tønnesen
Jan Fredrik Tønnesen

Vessøyveien 55, 4870 FEVIK
Vafjellveien 1, 4887 GRIMSTAD
Lauvåsen terrasse 2, 4870 Fevik
Lauvåsen terrasse 2, 4870 Fevik
Liaveien 12, 4870 Fevik
Liaveien 11. 4870 Fevik
Liaveien 11, 4870, Fevik

Sammendrag

Teknisk utvalget innvilget dispensasjon fra plankravet for fradeling av en eksisterende parsell og oppføring av enebolig og garasje i sak 26/44 av 21.04.2026. Vedtaket er påklaget av flere naboer i brev av 15.05.2026.

Fakta

Historikk:

Det søkes om rammetillatelse for opprettelse av en boligtomt fra en frittliggende teig av eiendommen 46/4 og oppføring av bolig med garasje. Tiltaket har et samlet areal på 335 m² BRA og 217 m² BYA.

Kommunens vedtak

Teknisk utvalg behandlet saken i møte 21.04.2026 sak 26/44:

«Teknisk utvalg innvilger dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, fra kommuneplanens plankrav i § 2.1 for fradeling av parsell og oppføring av enebolig og garasje. Det presiseres at det kun innvilges dispensasjoner for størrelse bolig og garasje i forbindelse med plankrav. Støyskjerm / skjerming av utearealer, murer og liknende er ikke behandlet i dette vedtak. Administrasjonen bes behandle saken etter plan- og bygningsloven kap. 20 så fort det er avklart at tiltaket har nødvendige privatrettslige rettigheter for gjennomføring.»

Motatt klage

1. En innvilgelse av bygging på tomten vil kunne skape presedens for tilsvarende utbygging på flere andre ubebygde tomter i Liaveien.
2. Tiltakshaver har ikke veirett til Liaveien.
3. Fordelene ved å gi dispensasjon må være av vesentlig samfunnsmessig betydning, og kan ikke i hovedsak begrunnes med private fordeler.
4. Ulempene knyttet til trafikale forhold, behov for trafikkregulerende tiltak, trafikk sikkerhet samt hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Ansvarlig søkers kommentarer til klagen

1. Området er ikke regulert og omfattes i utgangspunktet av et generelt plankrav. Kommuneplanens § 2.1 inneholder imidlertid unntak fra plankravet for blant annet oppføring av 1-2 boenheter.
2. Fortetting i området er i samsvar med arealformålet og sentrale føringer for utviklingen av Fevik, som er et område med svært gode bokvaliteter.
3. Det er hele parsellen som søkes fradelt, ikke en oppdeling av parsellen som ville krevd utvidet bruk. Tiltaket baserer seg på fortsatt bruk av eksisterende veirett. Tiltakshaver tilbyr å legge til rette for en enkel gangsti langs den nye veien forbi parsellen, tilsvarende det som er gjort ved Liaveien 11. Der er det lagt til rette med om lag 1 meter fra vei og inn på tomt med grusunderlag.
4. Vedtaket er fattet med begrunnelse i pbl. § 19-2 andre ledd og viser at det etter utvalgets vurdering er grunnlag for å gi dispensasjon. Utvalget har deretter foretatt en konkret skjønnsvurdering og vedtatt at søknaden skal innvilges.
5. En dispensasjon kan bidra til å redusere risikoen for ytterligere oppdeling av parsellen senere. Videre gir tiltaket mulighet for bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur ved at flere kan dele kostnadene knyttet til denne.

Vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at klagen mottatt 15.05.2026 er fremsatt innenfor fristen. Klagen skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningsloven kapittel VI, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Klagernes anførsler

Klagerne mener samlet sett at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven ikke er oppfylt. Det vises til manglende dokumentasjon av veirett, utilstrekkelig vektlegging av trafikk- og sikkerhetsmessige forhold, samt risiko for presedensvirkning ved videre utbygging i området.

Kommentarer til klagers anførsler

Det søkes om fradeling og videre utbygging av en eksisterende boligparsell i Liaveien. Tiltaket oppfyller ikke vilkårene for unntak fra plankravet etter kommuneplanens § 2.1, som åpner for fortetting gjennom fradeling og/eller oppføring av inntil 1-2 nye boenheter i området som helhet, og ikke per eiendom. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra plankravet for å kunne gjennomføres.

Fortetting må vurderes ut fra resultatet av tiltaket, ikke ut fra eiendomsgrensene alene. Når en eksisterende boligparsell deles for å muliggjøre etablering av en ny boenhet, øker antallet boenheter i området. Dette er fortetting, uavhengig av om den nye boenheten etableres på den opprinnelige eiendommen eller på en fradelt parsell.

Plankravet i kommuneplanens § 2.1 skal sikre en helhetlig arealdisponering og tilstrekkelig avklaring av felles interesser i området. Kommunedirektøren legger vekt på at eiendommen ligger i et etablert boligområde nær Fevik sentrum, med eksisterende bebyggelse, infrastruktur og adkomst, og at tiltaket er av begrenset omfang. Etter kommunedirektørens vurdering tilsier dette at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder anførselen om manglende veirett, viser kommunedirektøren til at privatrettslige forhold som utgangspunkt ikke avgjøres i byggesaken. Kommunen kan likevel ikke gi tillatelse dersom det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6. Dette er også ivarettatt i vedtaket ved at videre behandling etter kapittel 20 først skal skje når nødvendige privatrettslige rettigheter er avklart.

Kommunen har vurdert fordeler og ulemper som følger:

Fordeler:

- Bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og teknisk anlegg.
- Bidrag til boligtilfang i et område som i kommuneplanen er avsatt til bolig og bebyggelsesformål.
- Ansvarlig søker har tilbudt å etablere en enkel gangsti ved parsellen, noe som kan bedre forholdene for myke trafikanter.
- Dispensasjon vurderes som ressurs- og tidseffektivt, da de relevante momentene er tilstrekkelig vurdert gjennom den foreliggende saksbehandlingen.

Ulemper:

- Mulige virkninger for innsyn, utsikt og økt trafikkbelastning.
- Tiltaket kan gi en viss presedensvirkning for fortetting i Liaveien. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at presedensvirkningen er begrenset, da saken har særskilte forhold knyttet til tomtens karakter. En eventuell dispensasjon vil derfor ikke uten videre danne grunnlag for tilsvarende vedtak i andre saker.

Kommunedirektøren kan ikke se at klagen tilfører saken nye opplysninger som gir grunnlag for å endre vedtaket. Etter en samlet vurdering av klagen, merknadene fra ansvarlig søker og sakens øvrige opplysninger, vurderes vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fortsatt å være oppfylt.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at vedtaket av 21.04.2026 om dispensasjon fra plankravet opprettholdes. Klagen tas ikke til følge, og saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

