



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00358-4
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	09.12.2025

Saksframlegg

Søknad om riving av eksisterende bygningsmasse, opparbeidelse av parkeringsplasser, lynladere for elbil, teknisk rom, samt ramper og lekeplass - 1/451, Listerveien 40

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om rammetillatelse for etablering av ny innkjørsel, opparbeidelse av parkeringsareal, ramper, bod og trafo/tavlerom godkjennes.

De deler av eiendommen som er regulert til fortau skal opparbeides samtidig med parkeringsplassen, og skal overdras til Agder fylkeskommune som offentlig fortau.

Det gis dispensasjon med sikte på etablering av lekeplass i areal regulert til småbåthavn. Før ramme og igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge tillatelse etter havne- og farvannsloven og utfyllingstillatelse etter forurensningsloven.

Hjemmel for vedtaket er PBL § 19-2 og §20-2

Vedlegg

Rammesøknad om riving av eksisterende bygningsmasse og opparbeidelse av parkeringsplasser, lyn-ladere for elbil, teknisk rom og boder samt lekeplass - 1/451, Listerveien 40

Skjerm bilde 2025-09-12 150610

Høring - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - Listerveien 40 - 1-451 - Farsund kommune - uttalelse

Kommentarer til merknad fra Agder Fylkeskommune - riving og opparbeiding av parkeringsplass - 1/451, Listerveien 40

A10-01 Situasjonsplan, 27.11.25

A10-02 Situasjonsplan, 27.11.25

Saken kort fortalt

Bygningsmassen I Listerveien 40 som har vært benyttet som bilverksted tenkes revet og erstattet med en parkeringsplass i tilknytning til Farsund senter. Søknaden inkluderer i tillegg:

- Ny innkjørsel (skiltet med utkjøring forbudt)
- Etablering av lyn-ladere for elbil
- Teknisk rom/trafo og boder i sokkeletasje
- Etablering av lekeplass på nedre nivå med rampe nedgang fra parkeringsplass

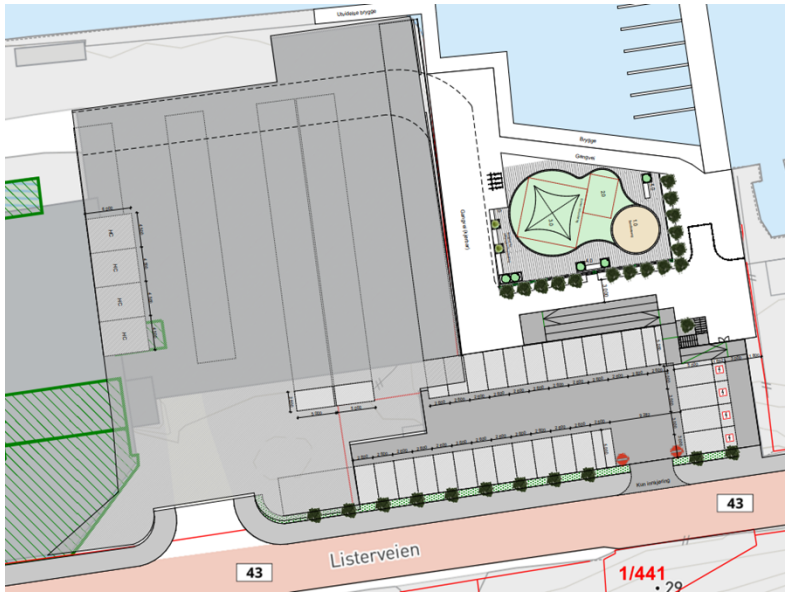
Av søknaden fremgår at det tenkes en trinnvis gjennomføring, der første trinn vil inkludere riving av bygningsmassen samt etablering av parkeringsplassene og lynladere.

Fylkeskommunen har i sin uttalelse til saken vist til målene i Regionplan Agder 2030. De vurderer at det er god parkeringskapasitet ved Kiwi i dag, og skriver at de vurderer at dispensasjon ikke vil bygge opp under målene i regional planen. Fylkeskommunen skriver at de av trafiksikkerhetsmessige grunner ikke vil tillate en ny avkjørsel fra fylkesvei inn over fortau og at regulert byggegrense må følges – parkering må opparbeides nord for areal regulert til vegetasjonsskjerm.

Bakgrunn

Søknaden gjelder rammetillatelse for riving av bygningsmasse på gnr 1 bnr 451 som inkluderer et tidligere bilverksted og en bolig. Bygningene er ut fra byggesaksarkivet oppført rundt 1960. Arealet som rives har i matrikkelen en registrert størrelse på 531 m².

Det søkes om etablering av et nytt parkeringsareal på tomten i tilknytning til Kiwi samt etablering av en ny innkjøring til parkeringsplassen. Innkjøringen er kun tenkt som en innkjøring uten utkjøringsmulighet. I tillegg søkes etablert rampe til lekeplass, utvidelse av lekeplassen i forhold til reguleringsplanen ved utfylling i sjø i regulert areal for småbåthavn, etablering av trapp og rampe til lekeplass samt lagerareal/bod (128,6 m²) og trafo/tavlerom (47,5 m²) under parkeringsarealet. Parkeringsplassen har på situasjonsplanen vist 31 parkeringsplasser, hvorav fire er med tilgang til lynladere. Parkeringsplassene er generelt vist med en bredde på 2,6 m. «Lynladerplassene» har en bredde på 3 m. Breddene er i samsvar med Sintefs anbefalinger for funksjonelle parkeringsplasser på kjøpesenter. Det er i dag tre HC plasser ved inngangen til senteret. Det legges opp til å utvide med to skiltede HC plasser slik at det totalt blir fem plasser her.



Ny plan

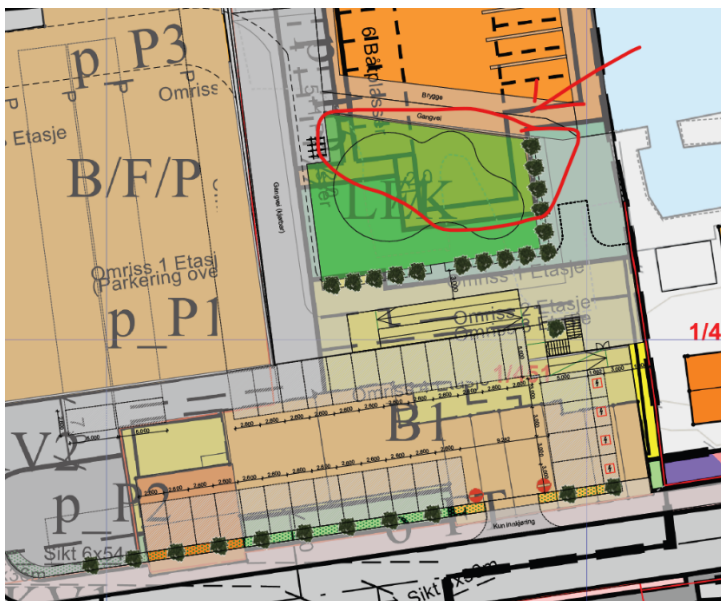


Bestående bebyggelse som rives

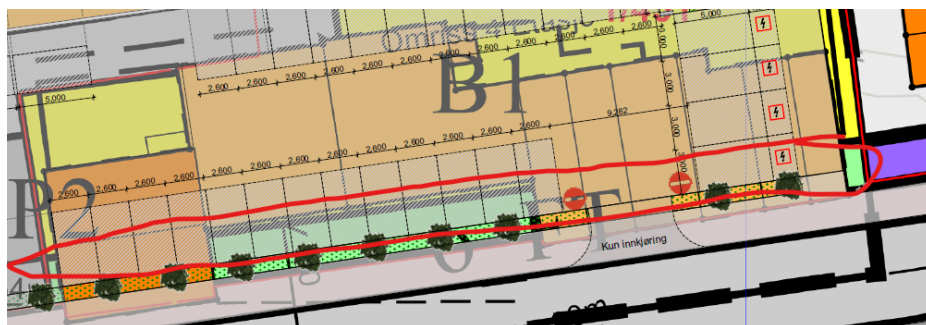
Arealplanstatus:

Det er vedtatt en reguleringsplan for den aktuelle eiendommen med sikte på utvikling av denne til boligformål. I planen er eiendommen avsatt til reguleringsformål bolig, lekeplass, vegetasjonsskjerm og småbåthavn. Deler av dagens bygningsmasse stikker ut i fortau, og disse delene er regulert til formål fortau.

Tiltaket er ikke i tråd med plan.



Rød markering viser hvor formålsgrense mellom småbåthavn og lekeareal overskrides



Rød markering viser hvor arealformålet vegetasjonsskjerm blir begrenset

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registret merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Innkjøringsløsning som vist er godkjent av teknisk drift i vedtak datert 3.11.25.

Parkeringsløsning på vedlagt situasjonsplan skal tilfredsstillende pbl. § 28-7.

Frisiktsoner skal spesielt ivaretas, og det er viktig at de krav som er hjemlet i vegloven blir ivarettatt.

Vann- og avløp:

Bestående bebyggelse som rives er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg. Stikkledninger til bestående bebyggelse forutsettes blokkert i forbindelse med tiltaket. Overvann forutsettes håndtert på egen eiendom slik at avrenning til offentlig veg unngås.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt Agder fylkeskommune for uttalelse. Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse til saken at:

«Fylkeskommunen viser til mål i Regionplan Agder 2030 – det skal være enkelt og attraktivt å reise kollektivt, gå og sykle til daglige gjøremål.

Etter fylkeskommunen sin vurdering er det god parkeringskapasitet ved Kiwi-butikken i dag, og en dispensasjon fra reguleringsplan for utvidelse av parkeringsarealet vil ikke bygge opp under målene i den regionale planen.

Dersom kommunen finner å ville gi midlertidig dispensasjon for utvidelse av parkeringsarealet, må det gjøres endringer på situasjonsplanen.

- Eksisterende avkjørsel fra fv. 43 til området/ eiendommen må benyttes. Fylkeskommunen vil av trafikksikkerhetsmessige grunner ikke tillate en ny avkjørsel fra fylkesvei inn over fortau.

- Regulert byggegrense må følges – parkering må opparbeides nord for areal regulert til vegetasjonsskjerm.»

Søker har kommentert uttalelsen i brev 25.11.25. I brevet heter det bla at:

«Tiltakshaver vil bemerke følgende:

- Hovedbegrunnelsen for utvidet parkeringsareal er etablering av lyn-ladere med kapasitet ≥ 150 kW. Farsund har i dag en betydelig underdekning av slike ladetilbud, og etableringen ved Kiwi vil gi en vesentlig forbedring av tilgjengelig infrastruktur for elektrifisering av personbiltransport.

- Elektrifisering av transportsektoren er en nasjonal prioritet, og etablering av høyhastighetslading er et sentralt virkemiddel for å redusere klimagassutslipp og sikre nødvendig infrastruktur i hele landet. Dette fremgår ikke av fylkeskommunens merknad, som i stedet ensidig vektlegger regional kollektivsatsing og parkeringspolitikk.

- Kollektivtilbudet i Farsund er vesentlig svakere enn i større byområder som Kristiansand. En direkte overføring av mål og virkemidler mellom kommuner med så ulike mobilitetsforutsetninger vil gi lite treffsikre vurderinger.

- Farsund har ikke bybussløsninger som «Taxus», og mobilitetsbehovene er derfor fundamentalt forskjellige fra andre byer. Lokale forhold tilsier at bilbasert transport vil være en nødvendig del av fremtidig mobilitet, og det er dermed også nødvendig å legge til rette med godt utbygd ladeinfrastruktur.

Tiltaket legger med dette til rette for en samfunnsmessig ønsket utvikling og bør vurderes i lys av nasjonale mål om elektrifisering, ikke kun regionale retningslinjer for by- og tettstedsutvikling.

Fylkeskommunen fraråder etablering av ny avkjørsel over fortau av trafikksikkerhetsmessige årsaker.

Tiltakshaver ønsker å presisere:

- Den omsøkte avkjørselen er plassert på et svært oversiktlig punkt med god sikt i begge retninger.

- Løsningen vurderes å bidra til bedre og mer ryddig trafikkavvikling for kundetrafikk inn og ut av Kiwi-området.

- En delt inn- og utkjøringsstruktur vil redusere interne konfliktpunkter og medføre en mer trafikksikker og regulert bevegelse for myke trafikanter og kjøretøy.

- Ulempen ved kryssing av fortau er i dette tilfellet begrenset, og vurderes som håndterbar innenfor gjeldende krav til sikt og trygg ferdsel.

Det vises til at fylkeskommunens begrunnelse for å avslå avkjørselen vurderes som svakt underbygget, særlig sett opp mot den helhetlige funksjonen av trafikksystemet på stedet.

3. Om kravet til å benytte eksisterende avkjørsel og hensynet til byggegrense/vegetasjonsskjerm

Tiltakshaver vil bemerke at:

- Det omsøkte tiltaket er midlertidig og ikke til hinder for fremtidig boligutvikling i tråd med planens formål.

- Omdisponeringen av areal til parkering og lading i på 1. etasjenivå berører kun

deler av arealet innenfor B1, og påvirker ikke gjennomførbarheten av senere boligprosjekt.

- Vegetasjon opprettholdes med tilstrekkelig funksjon, og grøntbeltet videreføres som buffer mot fylkesveien.

Tiltaket innebærer en klar forbedring av dagens situasjon, både estetisk og sikkerhetsmessig, og bidrar til hensiktsmessig midlertidig bruk av et område som fremstår som lite attraktivt og forfallent.

4. Oppsummering

Samlet sett vurderes det at:

- Etablering av høyhastighetsladere representerer en samfunnsnyttig og etterspurt infrastruktur som styrker lokal mobilitet og følger nasjonale mål om elektrifisering.
- Farsunds lokale mobilitetsforhold tilsier at regionale mål må tolkes med nødvendig realisme.
- Den omsøkte avkjørselen vurderes å gi en totalt sett bedre og sikrere trafikkavvikling, og ulempene er begrensede.
- De påpekte forholdene i fylkeskommunens merknad er etter tiltakshavers vurdering ikke tilstrekkelig begrunnet til å tilsa avslag.

Tiltakshaver ber på denne bakgrunn kommunen om å godkjenne søknaden slik den er fremmet.»

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Området grenser i øst mot område som er angitt som Kulturmiljøer av nasjonal interesse av Riksantikvaren.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra arealplanformål. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Arealformål i reguleringsplaner skal sikre en helhetlig, langsiktig og forutsigbar bruk av arealer, der ulike samfunns- og miljøinteresser samordnes, konflikter forebygges, og ressursene forvaltes på en bærekraftig måte til beste for både dagens og fremtidige behov. Den aktuelle omdisponeringen av areal legger til rette for hensiktsmessige tiltak som ikke går på vesentlig bekostning av gjeldende arealformål, og det vurderes derfor at hensynene bak arealformålene ikke tilsidesettes vesentlig.

Fordelene ved å gi dispensasjon til omdisponeringene:

- Tiltaket vil bidra til en tryggere og mer funksjonell arealbruk inntil fremtidig boligbygging realiseres.
- Området framstår per i dag som et forfallent og lite attraktivt område. Riving og opprusting vil bedre estetikk, sikkerhet og bymiljø.
- Tiltaket legger til rette for bærekraftig transport ved etablering av lyn-ladere for elbil.
- Tiltaket gir bedre tilgjengelighet for barn og unge ved oppgradert og universelt utformet gangforbindelse til lekeplass.

Ulempene:

- Reduksjon av areal til formål for småbåthavn. Dette vurderes som akseptabelt, da dette gir økt areal for rekreasjon og lek for barn.
- Reduksjon av areal til boligformål. Dette vurderes som akseptabelt med tanke på at det kun er 1 etasje som berøres. Boligbebyggelse kan oppføres i resterende omfang som planen tillater.
- Reduksjon av areal til Vegetasjonsskjem. Bredde av vegetasjonsskjem er tilpasset omdisponeringen av arealbruk til parkering i 1. etasje. Anses som OK ettersom funksjon som grøntbelte med visuell skjerming til parkering og plass for snørydding opprettholdes.

Samlet sett vil en dispensasjon medføre en klar overvekt av fordeler, slik at en dispensasjon bør kunne gis.

Vurdering av dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene formålene vegetasjonsskjem, formålet boligbebyggelse, formålet småbåthavn og regulerte løsninger rundt fortau og atkomst skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak gjeldende plan for området generelt er å etablere leilighetsbygg med en tilhørende lekeplass og småbåthavn. Tiltakshaver ser kortsiktig større behov for å nytte arealet til parkering. Bestående bygningssmasse på eiendommen har stått tomt og vært i forfall i flere år.

Et grøntområde mot vei vil for et boligprosjekt ha forskjellig verdi og funksjon mot fylkesveien enn for en parkeringsplass tilknyttet et kjøpesenter. For et boligprosjekt vil det være ønskelig med en skjerming fra offentlig veg, mens synlighet fra vei er sentralt for et kjøpesenter. Grøntområder bryter opp monotone asfaltflater, gir visuell variasjon og gjør byrom mer innbydende. Grøntområdene bør ut fra disse hensyn beplantes med trær som vist i perspektivtegningene. Hensynet vurderes med en estetisk opparbeidelse av restarealer ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

For endringer som er av midlertidig karakter er dispensasjon hensiktsmessig, for permanente endringer er ofte planendring mer hensiktsmessig.

Hensynene bak boligformålet vil bli midlertidig tilsidesatt, men omsøkt tiltak vil ikke være til hinder for å gjennomføre vedtatt reguleringsplan på et senere tidspunkt. Kvaliteten på anlegget som opparbeides tilsier likevel at dette har en permanent karakter.

Hensyn bak formålet småbåthavn vil bli noe tilsidesatt ved at lekeplass blir utvidet inn i regulert småbåthavn, men hensynet kan vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt. Det er fortsatt et stort gjenstående område for småbåthavn i planen.

Hensyn bak fortau er å legge til rette for trafiksikker ferdsel for myke trafikanter. Etablering av en innkjørsel over fortau vil i noen grad tilsidesette hensynet, men fordelene ved tiltaket er at det er

oversiktlig på strekningen, og fjerning av dagens bygninger vil også bedre frisikt til fortau for bestående avkjørsel mot øst, samtidig som bortfall av den noe kaotiske løsningen rundt avkjørsel til bygningen som rives vil være positivt. Hensyn bak formål fortau vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Søker har beskrevet fordeler og mulige ulemper i sin søknad. Administrasjonen vil kunne tiltre de momenter som fremgår i søkers begrunnelse og vurdering.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, er «klart større» enn ulempene og det gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan».

Fylkeskommunen har i sin uttalelse vist til Regionplan Agder 2030.

Tilrådding fra Fylkeskommunen er isolert sett forståelig. Bilbasert transport og dagligvarehandel med biltransport er imidlertid for en stor andel av innbyggere i Farsund eneste realistiske praktiske alternativ i dag. Kommunen ser på denne bakgrunn ingen spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad		22860,-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7220,-
Totalt gebyr å betale		30080,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Innstallasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Det tilrettelegges for etablering av en lekeplass som vil være positivt for barn og unge. Etablering av en ny innkjøring over fortau vil være negativt for barn og unge som brukere av fortauet. Fjerning av bestående bygningsmasse vurderes som positivt for barn og unge. Tomme og ødelagte bygg signaliserer fravær av tilsyn, noe som kan tiltrekke kriminalitet.

Konsekvenser for klima og miljø

Etablering av lynladere vil være et positivt tiltak for å tilrettelegge for mer miljøvennlig biltransport.

Konsekvenser for folkehelse

Tiltaket innebærer at fortau som i dag har innsnevring på grunn av tilpasning til bestående bebyggelse kan etableres som regulert.

Konklusjon

Forutsetningene for å kunne gi dispensasjon vurderes å være tilstede. Det anbefales at søknaden godkjennes.