



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00412-15
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	27.01.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak for riving av betongmur og oppføring natursteinsmur - 4/68, Dalsveien 21

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for Teknisk gir dispensasjon fra byggegrense mot vei i plan, samt godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak for riving av betongmur og oppføring av ny natursteinsmur på gnr. 4 bnr. 68, Dalsveien 21.

Vilkår:

1. Avtrappet mur i sving i tomtens sør-østre hjørne skal senkes til 0.3 meter.
2. Murens rettvinklede hjørne og største høyde i nord-øst, mot nabo på bnr. 74, skal avtrappes med element som kan las vegetere.
3. Muren utføres bestandig med hensyn til nærhet vei og Farsund kommune frasier seg ethvert ansvar ved skade på omsøkte tiltak som følge av snøbrøyting og annet veivedlikehold.

Hjemmel for vedtak er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2, 20-2 og 29-4, begrunnet i saksframlegg.

Vedlegg

Dispensasjonssøknad
Gjennomføringsplan
04 Fasader
04 Fasader
02 Illutrasjon Støttemur
01 Situasjonsplan Støttemur
avstandserklæring fra 4/74, som nabo til 4/68, Dalsveien 21

Bilde før, skisse etter - mur - 187/14
Ekesempelbilde 1 - rekkverk 187/14
eksempelbilde 1 - rekkverk 187/14
Uttalelse - bygging av mur i veg, nær ledninger - 4/68, Dalsveien 21
Tegning snitt 15.06.24
Tiltaksanalyse_13_2_19_1_2026

Saken kort fortalt

Det er søkt om riving av betongmur som er falleferdig, samt oppføring av ny natursteinsmur. Muren blir høyere og angir en annen tone lokalt i feltet. Det er oppført flere murer i planområdet. Administrasjonen mener derfor at dette kan tillates, men at muren bør mykes opp, slik at feltet med små justeringer kan beholde flere av sine kvaliteter og tiltakshaver allikevel kan få sine behov innfridd. Det forslås derfor vilkår til vedtak.

Vilkår nr. 1 vil redusere høyden i siktzone i sving fra 0,5 til 0,3 meter. Dette betyr at lav vegetasjon ikke vil kunne bryte siktlinjen slik at påkjørsels faren for små barn blir redusert (Vegetering av arealet fremgår av søknadstegningen, og vil være i tråd med pbl. § 28-10)

Vilkår nr. 2 vil dempe hjørnet der muren er høyes, dette vil redusere landskapsvirkningen av muren og generelle ulemper mot nabo. Nabo har samtykket, men kommunens om arealdisponeringsmyndighet skal allikevel vekte de generelle hensyn.

Vilkår nr. 3 synliggjør ansvar for murens bestandighet og er tilsvarende i alle saker nær vei (likebehandlingshensyn)

Sentrale dispensasjonshensyn i denne saken er sikkerhet, landskapsvirkninger, gode uteoppholdsarealer på boligtomt (les hage), infrastruktur og byggefelts kvaliteter.

Bakgrunn

Søknaden gjelder:

Søknaden gjelder riving av betongmur og oppføring av ny natursteinsmur som tillater større hage til boligen på gnr. 4 bnr. 68, Dalsveien 21 (fig.1). Muren vil plasseres i veikant.

Beskrivelse av bruk (søknadsutsnitt):

Nå søkes om ny støttemur i naturstein, varierende høyde fra 0,4-0,5 meter til 2,5 meter (2,5 trappes inn og høyde blir da maks 2,0). Muren er langs veg i et byggefelt. Årsak: eksisterende mur er falleferdig betongmur som er på veg ut i vegen, det er også sprekker i muren og den må fjernes nå.



Figur 1 Oversiktskart med vist plassering

I 2023 ser gaten slik ut, Pilen peker på muren som skal rives:



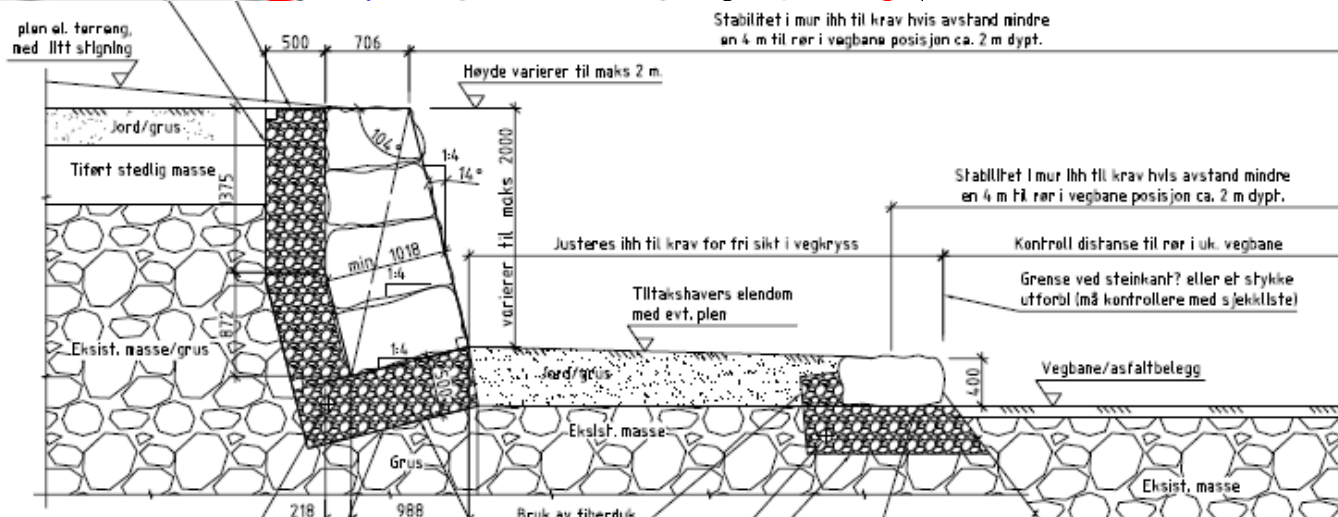
To bilder tatt fra sør (over og til venstre).

To bilder tatt fra nord (begge under).



Technical drawing showing a building layout with various colored zones and height annotations:

- Orange zone:** A large rectangular area in the center.
- Green zone:** A large area to the right of the orange zone.
- Yellow zone:** A rectangular area on the left, labeled "Godkjent tiltak" and "rasje".
- Grey zone:** A large area at the bottom, partially outlined in blue.
- Red lines:** A thick red line runs along the top and right edges. A dashed red line runs along the bottom right corner.
- Blue lines:** A vertical blue line runs through the center. A horizontal blue line runs along the bottom edge of the grey zone.
- Annotations:**
 - $H=2,0\text{mtr}$ over vei (top right)
 - $H=0,3\text{mtr}$ over vei (bottom left)
 - $H=1,6\text{mtr}$ over vei (bottom center)
 - $H=0-0,1\text{mtr}$ over vei (bottom right)
 - $H=\text{maks. } 0,5\text{mtr}$ over vei (bottom right)
- Other features:** A black outline of a building footprint is visible in the top left. A dashed black line runs along the right edge.



Vurdering

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke angitt med formål i kommunedelplanen. I gjeldende [Mosvoll – Øygarden](#) er tiltaksstedet regulert til «bolig», A), tomt nr. 38. Byggegrenser mot vei i plan gjelder slik disse er innarbeidet fra veglova. Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad fra avstanden mot regulert vei.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling jf. pbl. § 21-3. Det er ikke merknader til saken.

Plassering av tiltaket:

Kommunene kan slutte seg til plassering av tiltaket 0 meter fra felles grense med gnr. 4/bnr. 74, Dalsveien 19. Naboen har i signert avstandserklæring gitt samtykke til plasseringen. Administrasjonen foreslår at plasseringen godkjennes jf. pbl. § 29-4, tredje ledd, a, «samtykke».

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Ingen endring i adkomst og parkeringsløsning. Administrasjonen med teknisk drift forutsetter at siktforholdene i krysset ikke forverres.

Teknisk forvaltning foreslår vilkår en til vedtaket. Da en løsning slik søknad vil bety at en vegetering av arealet vil føre til at sikt brytes. Det skal være fri sikt i en høyde over 50 cm, slik at ikke små barn blir overkjørt. Ved å kreve at den fysiske hindringen ikke er over 30 cm, vil arealet kunne las vegetere i noen høyde, slik premiss både i søknad og pbl. § 28-10 er.



Vann, avløp og overvann:

Avstanden til VA ledninger er vurdert i teknisk skriv til søknad. Denne vurdering er sent til teknisk drift, hvorpå det ikke er merknader til løsningen av administrasjonen ved teknisk drift.

«Tiltakshaver skal gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen. Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig. Bortledning av overvann skal være sikret.» jf. pbl. § 28-10. Søknaden viser vegetert areal som ikke skal gis tette dekker – kravet må med slik forutsetning forutsettes løst i prosjekteringen.

Andre myndigheter:

Saken anses tilstrekkelig opplyst og betinger heller ikke samordning jf. hhv. fvl. § 17 og pbl. §§ 21-5 og 19-1.

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. Tiltaksanalysen i kommunens sak-arkivsystem viser ikke treff og kommunen finner ikke å overprøve søker konklusjon.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Analysen viser en rekke treff på fugl av forvaltningsinteresse. Den viser ikke hekkende arter på tomten. Vi ser på endringen, som tiltak i et byggefelt, vil tiltaket kunne innfri disse prinsipper uten særlige vilkår.

Kulturminner i bakken:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Det gjøres kun generelt oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken skulle oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrensen mot vei i gjeldende reguleringsplan. Grensen vil sammenfalle med angitt hus plassering og/eller 12.5 meter jf. veglova. I begge tilfeller krever tiltaket dispensasjon. Fra sakens dokumenter og begrunnelse i søknad går frem to sentrale hensyn – dagens mur trenger utskifting – ny mur vil gi økt hageareal som praktisk kan anvendes til rekreasjon opphold og lek.

Lovgrunnlag for dispensasjonsvedtaket (pbl. § 19-2, første til tredje ledd):

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

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

Vurdering av dispensasjonen:

Hensynene i lovens formål i lys av aktuelle tiltak er de til forutsigbarhet og plan som et styringsverktøy – grovt vil dette bli å ivareta området karakter – og sikre gode bomiljøer i dag og i fremtiden. Hensynet til byggegrensen i plan er å ivareta trafiksikkerhet og avstand til V/A ledninger samt vedlikehold og drift av vei og ledninger. Ut over hensynet til effektiv overvannshåndtering og barns sikkerhet er det ikke regionale eller nasjonale hensyn.

Trafikksikkerhet som et krav til sikt i kryss er ivaretatt av søknad – kommunen foreslår vilkår som gjør at dette minstekrav også praktisk kan ivaretas. Bortfall av dette vilkår frarådes på det sterkeste av administrasjonen. Overvann/tak og tun-vann er ivaretatt av store grønne arealer.

Områdets karakter – vil ut fra planhensyn rette seg mot slik det var da planen ble vedtatt. Nå endrer tiden seg, men planen er ikke av kommunen endret. Det bør derfor kunne vurderes dispensasjon, men de største murer og mest påfallende landskapsvirkninger skal unngås. Fravær av nabomerknader taler også i favør av at en opplevd forutsigbarhet med tiltaket finnes. Kommunen må selv vurdere om reelle hensyn i loven formål er ivaretatt. Vi ser her at områdets karakter endres fra mer organisk til mindre organiske grøntområder/hagestruktur. Dette er en kvalitet som ofte finnes i eldre byggefelt og kanskje mindre ofte i nye felt. I dette tilfelle kommer muren svært nær veien, men fra sør dempes den av vegetert sone i sving – samme bør gjøres tilfelle også fra nord, der muren blir høyest.

I planen frarådes gjerde og det anmodes om hekk. Dette må ses til at landskapsvirkninger ut fra planenes hensyn har vært å ikke fremstå mer bebygd enn nødvendig; og vektlegge grønne elementer. Kravet om maks 60 cm må ut fra plantolkning vike så fremt gjerde oppføres som et lysåpent sikkerhetsgjerde (søknaden viser spilegjerde - om politisk utvalg ønsker å stille vilkår til gjerdets utforming, åpner planens bestemmelse direkte opp for dette).

Vi finner at landskapshensyn er tilsidesatt – øvrige hensyn er ivaretatt. Etter nøye vurdering finner vi at hensynet ikke blir tilsidesatt i vesentlig grad.

Sakens fordeler vil være en sikker mur og gode uteoppholdsarealer – sakens ulemper er de til landskapet og områdets karakter. Merk dette er ut fra en vurdering mot planens rammeverk og vil ikke bli likt i andre planområder eller andre byggefelt.

Muren er ikke utilbørlig ruvende, og graden av økt hageareal er påfallende – vi kommer derfor til at det foreligger klar overvekt av fordeler der hensynet som får vekten ut av balanse klart i tiltakshaver favør er trafikksikkerhet.

Når lovens kriterier for å gi dispensasjon etter administrasjonens vurdering er til stede – kan kommunen vurdere om det skal stilles vilkår og velge om søknaden skal innvilges eller avslås.

Teknisk forvaltning mener at det er svært viktig at foreslåtte vilkår 1 og 2 festes til dispensasjonen og kan med slike vilkår, som gir mindre landskapsvirkninger og ivaretar barns sikkerhet best mulig anbefale at dispensasjonen gis. Ut fra likebehandlingsprinsippet og gjeldende praksis anbefales også «standard» vilkår nr. 3.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.6	7220
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7220

Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	2612
Totalt gebyr å betale		17 052, -

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Saken skal avsluttes med søknad om ferdigattest.

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

Muren skal forholde seg til premisser i søknad. Den tillates ikke nærmer VA ledninger, nabo og siktsoner enn avklart. Høyder tillates heller ikke overskredet. Foruten tillates justeringer +/-50 cm.

Forutsetning for tillatelsen

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

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at underretning om vedtaket 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.

Konsekvenser for barn og unge

Positivt om vilkår vedtas. Negativt om ikke

Økonomiske konsekvenser

Ingen - **NB om befaringsforetak taper kommunen gebyr av 17 052, -**

Konsekvenser for klima og miljø

Ubetydelig negativt

Konsekvenser for folkehelse

Positivt gitt bedret uteoppholdsareal på boligtomt

Konklusjon

Utvalget gis råd om å innvilge dispensasjon på vilkår.

Det anses svært viktig for å sikre barn og unge at vilkår 1 ikke endres. Det anses viktig for å ikke unødig redusere områdets kvaliteter at vilkår 2 ikke endres. Vilkår nr. 3 er et standard vilkår.

