



Arkivsak-dok. DELE-26/00008-6
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

10.03.2026 09:00

Saksframlegg

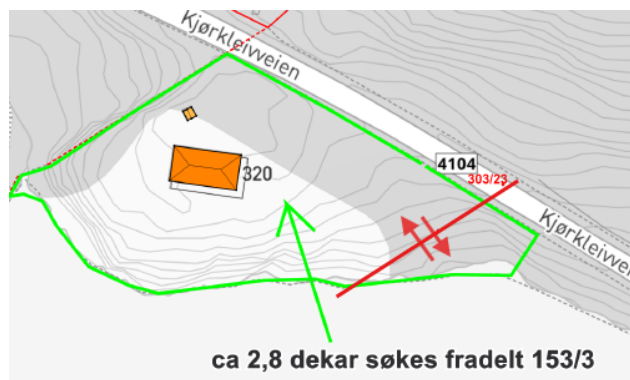
Søknad om dispensasjon og delingstillatelse for 2,8 daa parsell med påstående fritidsbolig «Kjørkleivveien 320» – fradeling fra eiendom 153/3- Sandviktjødna

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk gir, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra kommunedelplanens plankrav i § 1.1 bokstav b for fradeling, og godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak for oppretting av inntil 2,8 daa ny grunneiendom med påstående fritidsbolig «Kjørkleivveien 320» fra gnr. 153, bnr. 3.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Fradelingsgrensen ved avkjørselen skal fastsettes slik at den ikke omfatter mer enn ca. 1 meter øst for avkjørselen, i samsvar med kartskissen (rød linje).
2. Avkjørselen skal forbli uten tett dekke. Fremtidige endringer må hensynta vegetasjon slik at eiendommens karakter bevares og avrenning mot vann reduseres.



Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Situasjonskart

Dispensasjonsøknad

Søknad om fradeling av bebygd parsell fra 153/3, Kjørkleivveien 320

DOK-analyse parsell - 153-3-0-0 Kjørkleivveien 320

Saken kort fortalt

Kommunen mottok 29.12.2025 søknad om å dele fra ny eiendom på 2,8 daa med påstående fritidsbolig fra gnr. 153, bnr. 3. Delingen er i tråd med kommuneplanens formål, men utløser krav om reguleringsplan og er derfor omsøkt med dispensasjon. Fritidsboligen er lovlig oppført. Delingen er tillatt etter jordloven og eiendommen har en eksisterende avkjørsel. Utslippstillatelse er omsøkt og innvilget. Det er ikke mottatt nabomerknader eller innspill i høringen.

Den nye eiendommen vil grense til vannet Sandviktjødna, som eneste hytteeiendom. I forhold til plankravet er det spesielt hensynene til «landskap/estetikk samt natur-, friluftsliv» som er relevante (sitat KPA). Vi vurderer at en dispensasjon, avgrenset i tilknytning til eksisterende vei/avkjørsel, kan tillates. Det bør stilles vilkår som søker å bevare eiendommens «grønne» kvaliteter slik at hensynet til sykkelrute og landskapsvirkning ivaretas så langt som mulig. Videre vil vilkår om å unngå fast dekke (for eksempel løst dekke som i dag, vegetert kjøreveg eller armert gress) bidra til infiltrasjon før eventuell avrenning når vannet.

Siden dette er første eiendom som søkes fradelt mot vannet, legges saken fram for utvalget til vurdering. En egen sak om tilbygg til hytten følger.

Bakgrunn

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert. I gjeldende [Kommunedelplan for Herad Spind](#) er den avsatt til LNFR, Spredt fritidsbebyggelse, status «fremtidig», feltbetegnelse SF-6-40. Kommuneplanen har et byggeforbud 50 meter fra vann, men ingen tilsvarende deleforbud. Det gjelder et plankrav før deling i områder for spred bebyggelse. Delsøknaden er derfor omsøkt med dispensasjon fra plankravet.

Naboforhold og andres kommentarer:

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

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket har eksisterende avkjørsel. Saken er sendt på høring. Agder Fylkeskommune er positive mht. veglova. Det forutsetter at avkjørselen forholder seg til veglovas regler.

Vann- og avløp:

Eiendommen vil tilkoples privat vann og avløpsanlegg. Nødvendige rettigheter forutsettes tinglyst når ny eiendom er fradelt (Vikarierende har eiendommen utedo og tilgang til brønn, likeledes forutsettes slik rett tinglyst dersom eiendommen ikke tilbygges).

Overvann, takvann og parkeringsavrenning forutsettes infiltrert.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Søknaden er sendt på høring av plan og bygningsmyndighetene jf. pbl. §§ 21-5 og 19-1.

Verken Statsforvalter eller Lister Friluftsråd har uttalt seg til saken innen utsatt first. Agder Fylkeskommunen er etter veglova positive.

Det er innhentet tillatelse til utslipp og tillatelse til deling etter jordloven.

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 tiltakshaver har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl. § 28-1. Administrasjonen viser til vedlagt tiltaksanalyse.

Naturmangfoldlovens § 7 mht. § 8–12: Vurderingen bygger på søknaden, bilder og treff i Tiltaksanalysen. Fradelingen endrer ikke eksisterende situasjon i forhold til kommuneplanens 50-meters byggegrense mot vann.

Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig jf. § 8, og det er ikke registrert naturverdier som tilsier høy risiko for negativ påvirkning tatt i betraktning eksisterende situasjon. Samlet belastning etter § 10 vurderes som lav. Etter føre-var-prinsippet i § 9 og prinsippene i §§ 11–12 stilles det vilkår om overflatevann og utforming av avkjørsel for å redusere risiko for avrenning og ivareta området mot vann. På denne bakgrunn vurderes naturmangfoldlovens prinsipper ut fra administrasjonens egen vurdering som ivare tatt

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone 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 kommunedelplanens plankrav jf. § 1.1, litra b. Se vedlagt begrunnelse.

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 dispensasjonssøknaden

Hensynene i lovens formål er de til allmenheten, individet, bærekraft, bosetting og hyttebebyggelse.

Også hensynet til samordning gjelder. Videre sammenfaller hensyn til tilgjengelighet, estetikk, natur og sikkerhet med hensynene direkte fastsatt i kommunedelplanens konkrete plankrav. Her er særlig relevant: *landskap/estetikk samt natur-, friluftsliv* (sitert KPA).

Vi legger til grunn at bosetting, avkjørsel, landbruk og skogbruk ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er hensynet til landskap, natur og friluftsliv som må vurderes nærmere.

Friluftsliv vil kunne tilsidesettes, men i mindre grad. Adgangen til vann og sykkelrute berøres ikke i vesentlig grad. Natur- og landskapshensyn ivaretas også gjennom vilkår knyttet til naturmangfoldlovens føre-var-prinsipp.

Videre vil vegetasjonen mellom hytten og vannet ikke kunne fjernes etter selvstendige regler i vassressurslova.

De relevante hensynene som ikke uten videre kan slås fast at ikke er tilsidesatt, og som derfor må vurderes nærmere, er hensynene til grønnstruktur, friluftsliv og estetikk.

Hensynene bak det konkrete plankravet og lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt. Regionale og nasjonale myndigheter skal uttale seg i høringer. Når disse ikke kommer med innspill, må kommunen selvstendig vurdere deres ansvarsområder. Det sentrale i saken må her være å ivareta sykkelruten og nasjonale føringer om transport og friluftsliv. Eiendommen har direkte tilgang til sykkelrute og turområde fra hytten. Øvrige regionale og nasjonale hensyn er ikke avdekket å bli tilsidesatt. Vi finner etter en samlet vurdering at verken nasjonale eller regionale interesser blir tilsidesatt.

Lovens siste krav er at det skal være klar overvekt av fordeler. Ulempene i saken er at det etableres en fritt omsettelig fritidseiendom ved et vann. Fordelene er at en eksisterende hytte, i tråd med kommuneplanens formål, gjøres fritt omsettelig og dermed kan vedlikeholdes uavhengig av gårdens drift og ressurser. Dette gir også et godt utgangspunkt for å innfri rimelige forventninger om eventuelle salg og kjøp, og gir grunnlag for egnede eiendomsgrenser mellom gårdsformål og hytteformål.

Kommuneplanens byggeforbud langs vann gjelder ikke deling langs vann. En løsning der kommunen for eksempel mente at dette var særlig utslagsgivende, ville kun ført frem dersom hytten skulle løses inn. Hytten vil uavhengig av dispensasjonen stå lovlig oppført. Akkurat dette vannet anses også å ha spesielt lavt utbyggingspress. Det er i tillegg allerede avklart forhold knyttet til både avkjørsel, bygning og jordlov. En fradeling vil etter vårt syn gi en eiendomsstruktur i tråd med kommuneplanens formål og eksisterende lovlig situasjon. Fordelen for tiltakshaver vil føre til en ryddig eiendomsstruktur i tråd med kommuneplanens formål, både for gården som restareal og hytten som ny eiendom. Etter en helhetlig vurdering, og ut fra sunn fornuft, finner vi at dette bør tillegges utslagsgivende vekt. Det er derfor klar overvekt av fordeler etter administrasjonens syn.

Når samtlige av lovens kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være til stede, skal kommunen likevel vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan». Kommunen ser i dette tilfellet ingen spesielle grunner til å ikke gi dispensasjon. Vi ser (over) grunner som gjør det fornuftig å gi dispensasjon på vilkår.

Utvalget gis derfor råd om å velge å innvilge dispensasjonen på vilkår.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil bli sendes senere på egen faktura iht. gebyrregulativet for 2025

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av delsøknaden	2.2	4 331, -
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7 220, -

I tillegg tilkommer gebyr for selve oppmålingsforretning og tinglysning. Dette ettersendes av landmåler. Gebyret utmåles iht. til gjeldende gebyrregulativ i henhold til parsellens størrelse. Gebyret er omkring 28.000,- .

Utpeking av landmåler for gjennomføring

Om saken godkjennes utpeker kommunen landmåler Stanley Larsen i Lister Oppmåling. Saken oversendes deretter Lister oppmåling v/Stanley Larsen som vil forestå oppmålingsforretningen etter rammeavtalen med Farsund kommune.

Utpeking av, og plikter til, landmåler følger av [matrikelova § 35](#), andre ledd, hvor det står:

«Kommunen skal peike ut ein landmålar for kvar oppmålingsforretning. Landmålararen må ha gyldig landmålarbrev. Landmålararen skal ta vare på interessene til alle partane, undersøke

relevante dokument og elles sørge for at forretninga blir utført i samsvar med god landmålerskikk.»

Hva skjer videre:

Eiere, naboer og eventuelt andre parter vil bli innkalt til oppmålingen. Det vil komme nærmere beskjed om tidspunkt og sted. Om du har spørsmål kan Stanley kontaktes på telefon 48 00 23 45 eller epost larsen@lister.as.

Bortfall av tillatelse

Tillatelse faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter matrikkellova innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova

Plassering i terreng

Etter betingelser i søknad og dette vedtak.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at melding om vedtak 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. NB dersom saken utsettes for befaring og dette medfører fristoverskridelser taper kommunen byggesaksgebyret.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen avdekket

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen

Konsekvenser for folkehelse

Ingen

Konklusjon:

Utvalget anbefales å ta stilling til om dispensasjonen bør gis ut fra kommunens politiske skjønn. Administrasjonens vurdering er at dispensasjonen innfrir lovens krav og at den bør gis på vilkår. Under slik forutsetning finner vi at tiltaket innfrir kravene i loven, og at tillatelse til tiltak også skal gis.