



Arkivsak-dok. BYGG-26/00005-6
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang Møtedato
Utvalg for teknisk 10.03.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon med sikte på oppføring av langhus til turistformål - 16/70, Havik

Kommunedirektørens innstilling:

Dispensasjon fra detaljplankravet i områdeplan med sikte på oppføring og fradeling av bygg for turistutleie på parsell av eiendommen gnr 16 bnr 70 og bnr 16 bnr 62,82 godkjennes.

Vilkår:

- Det skal før fradeling søkes om utvidet atkomst til offentlig vei. Eventuelle vilkår om utbedring må være avklart med grunneier.
- Atkomsrett over private eiendommer frem til offentlig veg skal tinglyses.
- Bestående vei godkjennes som midlertidig atkomst til ny vei er opparbeidet.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2

Vedlegg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av langhus til turistformål på 16/70 i Farsund kommune

Uttalelse - Dispensasjonssak - oppføring av langhus til turistformål - 16/70, Havik

Søknad om dispensasjon for oppføring av langhus - 16/70, 16/62, 82 Haviksanden

Situasjonsplan

Supplerende opplysninger til dispensasjonssøknad - langhus - 16/70

Saken kort fortalt

Det søkes om dispensasjon fra detaljplankrav i områdeplan for Hanangermona Turistanlegg med sikte på bygging av et «konsept bygg». Forslagsstiller opplyser å ha opsjonsavtale med grunneierlaget for et større område.

Saken er forelagt Agder Fylkeskommune som har kommet med en uttalelse knyttet til utforming. Statsforvalteren i Agder har i sin uttalelse påpekt nye retningslinjer for omdisponering av dyrka mark siden områdeplanen ble vedtatt.

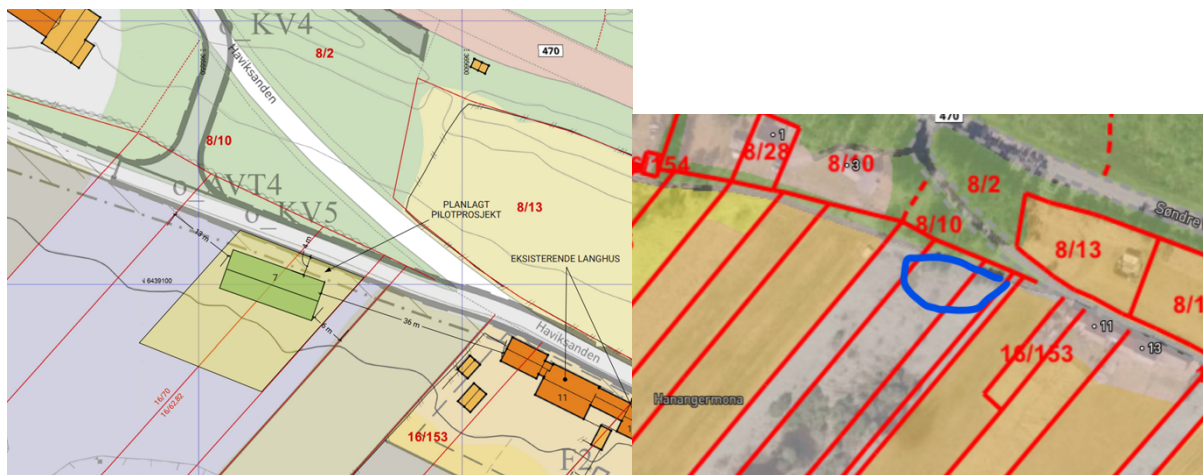
Bakgrunn

Søknaden gjelder:

Dispensasjon fra plankrav i områdeplan med sikte på bygging og fradeling av et konseptbygg for turisme. Bygget ligger dels på eiendommen gnr 16 bnr 70, og dels på eiendommen gnr 16 bnr 62,82, Hananger.

Det er ikke oppgitt en fastlagt høyde eller størrelse på bebyggelsen som tenkes oppført, men det er utarbeidet en volumstudie og prinsipptegninger for bygget.

Områdeplanen er initiert av et grunneierlag som omfatter hoveddelen av eiendommer innenfor områdeplanen. Søker er ikke eier av området, men oppgir å ha en opsjon som også omfatter en større del av området for turistanlegg. En del av områdene utlagt som turisme er i dag dyrket mark. Området hvor det søkes om dispensasjon og fradeling er ikke registrert som dyrket mark. Vist avstand til dyrket mark fra bygget er 5 meter, men dette er dyrket mark som er regulert til utbygging i områdeplan.



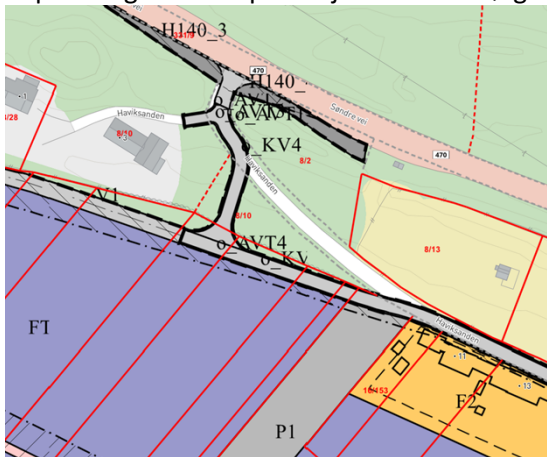
Søkt konseptbygg

Tiltakshaver opplyser ellers at planarbeid med sikte på regulering av det øvrige området vil bli igangsatt så snart dispensasjonssøknaden måtte være godkjent.

Arealplanstatus:

Den del av aktuelle eiendommene søknaden gjelder er avsatt til fritids- og turistformål (delområde FT8) i gjeldende områdeplan for Hananger turistanlegg. Det er krav om detaljregulering som minst omfatter ett delområde i områdeplanen. Detaljplan skal her ut fra bestemmelsene i områdeplanen minst omfatte FT8. Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad.

I områdeplanens rekkefølgebestemmelser er det også gitt en bestemmelse om at detaljplan skal redegjøre for hvilken atkomst til FV651 som benyttes og sette rekkefølgekrav til utbedring av disse. I dette tilfellet vil atkomst o_KV4 være nærmeste atkomst. Med søknad om dispensasjon fra plankravet søkes implisitt også om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen.



Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket innebærer som vist utvidet adkomst til kommunevei til Havika frem til ny atkomstvei er opparbeidet.



Adkomsten krysser to andre private eiendommer før utkjøring til offentlig vei. Rettighet til atkomst over naboeiendom må sikres tinglyst av tiltakshaver. Det forutsettes samtidig at svingutbedring av avkjørsel foretas. Avkjøringstillatelse må godkjennes som en midlertidig løsning før byggetillatelse kan gis.

Vann, avløp og overvann:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det er tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse.

Statsforvalteren i Agder skriver i e-post 23.02.2026

Fraråder dispensasjon for oppføring av langhus til turistformål på gnr/bnr 16/70.

Området ligger tett på viktige naturverdier og verneområde (Kviljo plante- og fuglefredningsområde). Tiltaket kan medføre økt ferdsel som er uheldig for sårbare fuglearter. Langhuset plasseres på dyrkbar jord som er i strid med nasjonale jordverninteresser. Statlige føringer for naturinngrep og jordvern er sterkt skjerpet siden reguleringsplanen fra 2017. Fraråder at kommunen gir dispensasjon.

Agder fylkeskommune – Kulturarv – Uttalelse 3. februar 2026

Kort oppsummering av innholdet:

Har vurdert både det konkrete byggeforslaget og en eventuell videre utvidelse av konseptet. Selve plasseringen vurderes som logisk i forhold til eksisterende langhusmiljø. Utforming bør forbedres for å gjenspeile mer autentiske kulturhistoriske trekk (skille mellom våningsdel og uthusdel, mer variasjon i detaljer). Advarer mot at mange langhus på rekke kan bli kulturhistorisk feil og virke unaturlig. Krever reviderte skisser før endelig støtte. Motsetter seg ikke tiltaket som sådan, men påpeker at videre utvikling av konseptet krever grundigere dialog.

Kulturminner:

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

Det gjøres generelt oppmerksomt at dersom det ved tiltak i marken 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.



Atkomst til tomten skjer via Kongevegen som er et kulturminne markert i Riksantikvarens database. Det er ikke registrert særskilt vernestatus for veien, og veien er også markert som fremtidig atkomststrase i områdeplanen.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Tiltaksanalysen viser ikke treff på aktsomhetsområde.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Regulert turistanlegg ligger mellom to naturvernområder. I planbeskrivelsen heter det bla at:

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskapen om naturmangfoldet i området anses god – dette på bakgrunn av data knyttet til de tilgrensende verneområdene Havika DO og Kviljo PDO. Det foreligger flere fagrapporter som omhandler ulike tema direkte knyttet til området eller med relevans for dette. Et eksempel er naturtypen "sørlig etablert sanddynemark", som i norsk rødliste er kategorisert som nær truet (endangered). I henhold til gjeldende offentlige databaser (naturbase, artsdatabanken m.fl.) er ikke denne naturtypen direkte berørt av planarbeidet, men det er lokaliteter av høy verdi i nærheten, for eksempel på Einarsneset ca tre km øst for området. Ellers er det gjennomført en egen kartlegging av biologisk mangfold i tilknytning til planarbeidet.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Det er et sentralt grunnlag for planforslaget at hensynet til naturmiljøet skal tillegges betydelig vekt. Ut over de hensyn som er behandlet anses det ikke å forekomme spesielle øvrige forhold som aktualiserer føre-var-prinsippet.

Det er ikke gjort registreringer gjort i forbindelse med områdeplanen som vil være i konflikt med tiltaket.



Tiltaket markert mellom verneområdene

Dispensasjonssøknad:

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

- Formålet er å teste og utvikle et konsept for et større turistanlegg basert på tradisjonelle eller nyfortolkede langhus, bygget med lokale materialer og tradisjonelt håndverk.
- Søker ber om at dispensasjonen innvilges for å kunne realisere første byggetrinn, som skal bidra til videre planlegging og helhetlig utvikling av turistanlegget.

Det vises til søkers dispensasjonssøknad som er vedlagt saken

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:

Om hensyn bak plankravet:

Områdeplanen angir omfang og utstrekning av detaljplanarbeid.

I planbeskrivelsen er det skissert gjennomføringssoner og det er beskrevet følgende om hensyn bak disse;

I reguleringsbestemmelsene pkt 7.07 gis føringer for den videre planleggingen innenfor disse områdene. Formålet med dette er å sikre at sentrale elementer i mulighetsstudien videreføres i detaljplanlegging og realisering. Samtidig er det viktig å sikre tilstrekkelig "rom" for en videre idé- og konseptutvikling ved detaljplanleggingen. Punkt 7.07 stiller også krav om at det i detaljplanene skal inntas bestemmelser som sikrer at ikke planområdet eller deler av dette utvikler seg til å ha karakter av område for private fritidsboliger.

I det foreliggende tilfellet er det snakk om en konseptutvikling med plassering som vurderes å greit kunne tilpasses videre planlegging. En slik konsepthytte ble bygd også i forbindelse med utbyggingen av turistanlegget i Bjørnevåg, og erfaringene høstet fra denne ble opplyst å være svært nyttig ved utbyggingen.

Beskrevet konsept er bygging av en bygningstype som har tradisjon på Lista, og i det konkrete tilfellet blir langhuset liggende i rekke med to andre eldre hus av samme type. Slike langhusrekker har vært vanlige noen steder kommunen så som Tjørve, Langeland og Frøyland/Kalleberg, men er i dag ikke like markert i landskapet.

Skriv søker har fremlagt angir at det er et enkeltstående tilfelle, grunneierlaget er opplyst å være innforstått med at det ikke skal kunne fremmes flere tilsvarende søknader.

Kommunen finner ikke at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Om hensyn i lovens formål: bl.a bærekraft, forutsigbarhet, barn, tilgjengelighet,

Kommunen finner hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig i det aktuelle tilfellet. Søknaden omtaler spesielt bærekrafthensyn. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller barn og unge og tilgjengelighet Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Noen av de overordnede hensyn knyttet til å planlegge delområder så som helhetlig arealbruk blir i mindre grad ivaretatt ved å gi dispensasjon

Fordeler:

- Prøve ut byggemetoder, og logistikk i et lite omfang før man setter i gang større utbygging.
- Oppdage uforutsette kostnader og driftsutfordringer tidlig.
- Markedsføringsmessige fordeler som beskrevet av søker

Kommunen kommer samlet og individuelt til at det er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er innfridd.

Informasjon, gebyr og videre oppfølging

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7851,-
Totalt gebyr å betale		7851,-

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år, **faller tillatelse bort**. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges (jf. pbl. § 21-9).

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen vesentlige

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Kommunen finner over at alle kriteriene for å gi dispensasjon er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd. Vi ser at tiltaket er tilstrekkelig konkret, og vanskelig vil kunne gi presedenshensyn. Ut ifra sakens vurdering velger vi å gi råd om dispensasjon på vilkår jf. § 19-2, første ledd.