



G-TAKK AS  
Vollmonaveien 38  
4550 FARSUND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00008-7	Jan Hornung	18.03.2026

## Tillatelse til oppføring av bolig med garasje - (forts. ephortesak 2019/2355) 71/12, Eitlandsveien

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	71 / 12 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	G-TAKK AS
Tiltakshaver:	Steffen Lode

### Vedtak

Dispensasjon fra arealformål i kommunedelplan for Farsund-Lista og søknad om rammetillatelse til bolig på 71/12 godkjennes.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-2/-4 jf. 20-1 a.

### Saksbehandling med begrunnelse for vedtak:

#### Søknaden gjelder:

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med integrert garasje.

Bygningen skal oppføres i to etasjer og vil få et bruksareal (BRA) på 240m<sup>2</sup> og bebygd areal (BYA) på 152 m<sup>2</sup>.

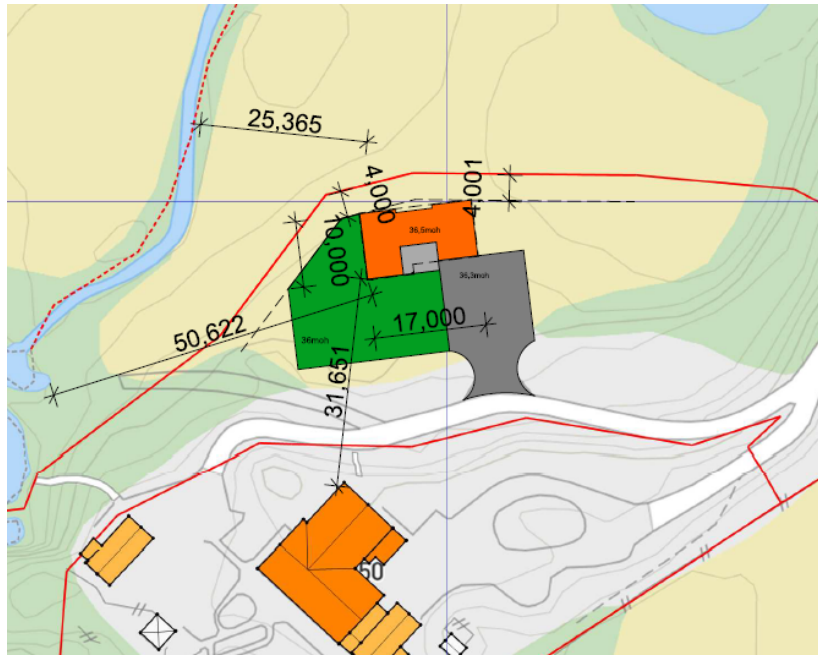
---

**Postadresse:**  
Farsund kommune  
Postboks 100  
4552 FARSUND

**Besøksadresse**  
Brogaten 7, 4550 Farsund  
**E-postadresse**  
[post@farsund.kommune.no](mailto:post@farsund.kommune.no)

**Telefon**  
38382000  
**Nettside:**  
[www.farsund.kommune.no](http://www.farsund.kommune.no)

**Bankkonto**  
2801 40 46234  
**Foretaksregisteret**  
964 083 266 MVA



### Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert og avsatt til område for råstoffutvinning i gjeldende «kommunedelplan for Farsund Lista».

Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad.

### Historikk:

Tomten ble etablert i 2012 som en egen parsell med formål i tråd med kommuneplanen.

**Postadresse:**  
Farsund kommune  
Postboks 100  
4552 FARSUND

**Besøksadresse**  
Brogaten 7, 4550 Farsund  
**E-postadresse**  
[post@farsund.kommune.no](mailto:post@farsund.kommune.no)

**Telefon**  
38382000  
**Nettside:**  
[www.farsund.kommune.no](http://www.farsund.kommune.no)

**Bankkonto**  
2801 40 46234  
**Foretaksregisteret**  
964 083 266 MVA

Det ble i 2017 søkt om å utnytte tomten til oppføring av en fritidsbolig. Saken ble oversendt berørte offentlige instanser til uttalelse, og Fylkesmannen i Vest-Agder uttalte seg til denne i brev 21.11.2016. I uttalelsen het det bla at:

*«Det søkes dispensasjon for omdisponering av massetak til hyttetomt. Vi mener det er mer korrekt å søke dispensasjon for å føre opp hytte i område lagt ut til massetak i kommuneplanen. Dersom søkers eiendom skulle gå over til fritidsformål mener vi det må skje ved regulering av området eller ved endring i kommuneplanen. Vi kan for øvrig ikke se at dette er ønskelig. Søker eier omkring 4,5 daa i et område som er lagt ut til massetak. Heile området som er lagt ut til massetak er omkring 40 daa.*

*Det er opplyst at massetaket blei avslutta for mer enn 40 år siden og at det ikke er mulig å ta ut mer masse. Etter kart og flybilder ser det ut til at det meste av arealene er tilbakeført til dyrka jord. Det er også gårdstun, boliger og fritidsboliger i området. Det ser ut til at det er dominert av vanlige landbrukseiendommer og dyrka mark. Dersom det ikke er aktuelt å ta ut mer masse i området, mener vi at heile området bør endres til LNF-område i pågående kommuneplanprosess.*

*Søkers eiendom går i vestre del heilt ned til Hallandsvannet. En del av arealet i nordre del er dyrka mark. Det er ikke lagt ved kart som viser hvor en vil plassere hytta. Selv om arealet nå i kommuneplanen er lagt ut som massetak, mener vi at hytta ikke må plasseres på dyrka mark. Den bør heller ikke plasseres for nær vannet, men vi går ut fra at dette ikke er aktuelt da det er ei forholdsvis smal stripe av eiendommen som går ned mot vannet.»*

Ved vedtak 26.04.2017 ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealformål. I vurderingen til saken het det at:

*«I og med at masseuttaket er avsluttet for mer enn 40 år siden, finner vi at hverken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Så lenge området ikke kan benyttes i henhold til formålet lenger, er vår vurdering at fordelene med å tillate oppføring av en fritidsbolig er klart større enn ved å la området ligge brakk.»*

I 2019 ble det søkt om tillatelse til oppføring av en bolig på tomten med tilsvarende utforming som i den foreliggende søknad. Rammetillatelse for oppføring av bolig ble godkjent 17.01.2020.

Det ble ikke søkt om igangsettingstillatelse, og godkjent rammetillatelse utløp i 2023. Tiltaket som er søkt godkjent synes å være identisk med tidligere godkjent tiltak.

### **Nabovarsling:**

Det er foretatt nabovarsling, det er følgende nabomerknad:

Lars Gustav Larsen - eier av gnr 71/4. Påpeker at privat gardsvei har begrensninger i forhold til bredde og tyngde på kjøretøy som også må hensyntas i byggeperioden. Det er også vist til en bruksrett i området rundt Stemmen, og at justert grense mellom 71/8 og 71/12 ikke er vist på situasjonskart.

Merknaden vurderes som en påpekning – ikke en protest, og merknaden vurderes ikke nærmere i saken.

---

<b>Postadresse:</b> Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	<b>Besøksadresse</b> Brogaten 7, 4550 Farsund <b>E-postadresse</b> <a href="mailto:post@farsund.kommune.no">post@farsund.kommune.no</a>	<b>Telefon</b> 38382000 <b>Nettside:</b> <a href="http://www.farsund.kommune.no">www.farsund.kommune.no</a>	<b>Bankkonto</b> 2801 40 46234 <b>Foretaksregisteret</b> 964 083 266 MVA
--	--	--	---

**Vei, adkomst og parkeringsløsning:**

Statens vegvesen har godkjent utvidet avkjøringstillatelse til fylkesveg 8.09.2017.

Atkomstvei til offentlig vei krysser flere private eiendommer. Rettigheter til atkomst over nabogrunn later ut fra grunnbok på naboeiendommene til å tidligere ha blitt tinglyst.

**Vann, avløp og overvann:**

Tiltaket skal ha privat vann og det er gitt utslippstillatelse den 25.11.2025.

**Uttalelse fra andre myndigheter:**

Saken er ikke endret i forhold til tidligere og er ikke oversendt offentlige instanser for ny uttalelse, men kopi av vedtak i saken sendes offentlige myndigheter.

Saken betinger ikke mer samordning, og kommunen anser saken tilstrekkelig opplyst slik søknaden kan avgjøres, jf. pbl § 21-5 og § 19-1, SAK 10 § 6-2 og forvaltningsloven § 17.

**Kulturminner:**

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det er heller ikke sannsynlig at det er kulturminner på tomta eller i nærområdet siden det har vært et sanduttak i området.

Det er noen bestående SEFRAK registrerte bygninger nord for tomten. Det er ikke regionale Bygningsmiljøinteresser i området. Tiltaket er ikke vurdert å betinge samordning.

**Naturmangfold og sikkerhet mot fare:**

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet. Det er tiltakshavers og de ansvarliges ansvar at tiltakene har tilstrekkelig sikkerhet.

Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, og at tiltaket etableres i tråd med byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Ansvarlig søker opplyser i søknaden at tiltaket ligger delvis innenfor automatisk generert aktsomhetsområde for flom fra bekk. Tiltaket oppgis å omsøkes med høyde i god margin over og vil derfor ikke bli berørt av en vannstandstigning. Søker oppgir at det ikke er behov for nærmere vurdering av flomfare.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Det er ingen grunn til å tro at det er særskilte

**Dispensasjonssøknad:**

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

---

<b>Postadresse:</b> Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	<b>Besøksadresse</b> Brogaten 7, 4550 Farsund <b>E-postadresse</b> <a href="mailto:post@farsund.kommune.no">post@farsund.kommune.no</a>	<b>Telefon</b> 38382000 <b>Nettside:</b> <a href="http://www.farsund.kommune.no">www.farsund.kommune.no</a>	<b>Bankkonto</b> 2801 40 46234 <b>Foretaksregisteret</b> 964 083 266 MVA
--	--	--	---

## Begrunnelse

Masseuttaket er avsluttet for mer enn 40 år siden, og hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt. Så lenge området ikke kan benyttes i henhold til formålet lengre er fordelene med å tillate oppføring av en enebolig klart større enn å la området stå tomt.

### 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:

Fordelene som er oppgitt ved å gi dispensasjon er fravær av ulemper, og at området ikke lenger utnyttes til masseuttak. Fravær av ulemper kvalifiserer ikke til at kriteriet om at fordelene er klart større enn ulempene er oppfylt.

***hensyn bak arealformål råstoffutvinning i området Frestad er for å gi mulighet for uttak av sand forekomster i området. Det er historisk etablert uttak av sand på flere steder, blant annet på tomte og naboeiendom hvor kart fra 1955 viser sanduttak i drift.***

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

***Om hensyn i lovens formål: bl.a*** bærekraft, forutsigbarhet, barn, tilgjengelighet. I forhold til forutsigbarhet skal dispensasjon være et unntak, og avklaring av utbygging skal som hovedregel skje gjennom plan. I dette tilfellet er tomten tidligere godkjent til utbyggingsformål og med identisk utnyttelse. I forhold til forutsigbarhet for naboer og andre vurderes det følgelig lite problematisk å gi ny dispensasjon. Tomten er relativt plan og tilgjengelighet for beboere og besøkende vil påregnelig bli god. Tomten ligger i et spredt bygd område hvor det ikke er tilgjengelige tilrettelagte lekearealer. Tilgangen til naturlige lekearealer i området må imidlertid vurderes som god, og tomten er i seg selv så romslig at det er gode muligheter for barns lek.

Kommunen finner hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. 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.

---

<b>Postadresse:</b> Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	<b>Besøksadresse</b> Brogaten 7, 4550 Farsund <b>E-postadresse</b> <a href="mailto:post@farsund.kommune.no">post@farsund.kommune.no</a>	<b>Telefon</b> 38382000 <b>Nettside:</b> <a href="http://www.farsund.kommune.no">www.farsund.kommune.no</a>	<b>Bankkonto</b> 2801 40 46234 <b>Foretaksregisteret</b> 964 083 266 MVA
--	--	--	---

**Avveining av fordeler og ulemper:**

**Ulemper:** ligger nær område med dyrket mark. I områder for spredt bygging angir kommuneplanen avstandskrav til dyrka mark på 10 m for sammenhengende områder mellom 5 og 10 da for å unngå konflikt med landbruksdrift. I dette tilfellet er avstanden 4 m.

**Fordeler:** Tomten er tidligere fradelt til utbyggingsformål og bruk av denne til gitt formål vil implisitt kunne innebære mindre «trykk» på utbygging av arealer med høyt konfliktnivå i forhold til sektorinteresser. Det bemerkes i denne sammenhengen at Listahalvøya har et usedvanlig stort omfang av sektorinteresser.

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

**Dispensasjon innvilges**

Kommunen finner over at alle kriteriene for å gi dispensasjon er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd. Det vurderes ikke å foreligge spesielle hensyn som taler mot å godkjenne ny dispensasjon for tiltaket. Ut ifra sakens vurdering velger vi å innvilge dispensasjon jf. § 19-2.

**Tillatelse gis**

Kommunen har gjennomført sin kontrollplikt og finner at søknaden er fullstendig jf. 21-4, tillatelse skal derfor gis.

**Delegasjon**

Vedtak i saken er fattet av enhetsleder for teknisk forvaltning, ved delegasjon av myndighet.

**Informasjon, gebyr og videre oppfølging****Gebyr**

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad – ny godkjenning (50 % sats) m/75 % reduksjon	1.	1805,-
Behandling av dispensasjonssøknad (50 % sats) m/75% reduksjon	2.	2166,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>3971,-</b>

Gebyrer er avkortet som følge av overskridelse av saksbehandlingsfrist

**Igangsetting og ferdigstillelse:**

Arbeidet skal ikke igangsettes før det det er søkt og gitt igangsettingstillatelse.

Etter søkt og ferdigstilt arbeid skal saken avsluttes med søknad og vedtak om ferdigattest.

**Ferdigstillelse**

Det skal sendes inn søknad om ferdigattest.

**Bortfall av tillatelse**

---

<b>Postadresse:</b> Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	<b>Besøksadresse</b> Brogaten 7, 4550 Farsund <b>E-postadresse</b> <a href="mailto:post@farsund.kommune.no">post@farsund.kommune.no</a>	<b>Telefon</b> 38382000 <b>Nettside:</b> <a href="http://www.farsund.kommune.no">www.farsund.kommune.no</a>	<b>Bankkonto</b> 2801 40 46234 <b>Foretaksregisteret</b> 964 083 266 MVA
--	--	--	---

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).

#### **Plassering i terreng**

Skal MINST ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplan, men skal ha en avstand til nabogrense som fremgår av lov. Avstand til nabogrense skal være minimum 4 meter.

#### **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.

#### **Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak**

*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da melding kom frem.*

*Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.*

Med hilsen

Jan Hornung  
Enhetsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Søknad om oppføring av bolig med garasje - 71/12  
71-12 Eitland - rammetillatelse gitt 17.01.2020  
Situasjonsplan og tegninger 13.12.19

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I AGDER  
Lars Gustav Larsen  
Steffen Lode

---

<b>Postadresse:</b> Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	<b>Besøksadresse</b> Brogaten 7, 4550 Farsund <b>E-postadresse</b> <a href="mailto:post@farsund.kommune.no">post@farsund.kommune.no</a>	<b>Telefon</b> 38382000 <b>Nettside:</b> <a href="http://www.farsund.kommune.no">www.farsund.kommune.no</a>	<b>Bankkonto</b> 2801 40 46234 <b>Foretaksregisteret</b> 964 083 266 MVA
--	--	--	---