



Arkivsak-dok. DELE-26/00039-9
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang Møtedato
Utvalg for teknisk 06.05.2025 09:00

Saksframlegg

Fradeling av parsell til hytte - 99/11, Maberg

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om fradeling av hyttetomt fra gnr 99 bnr 11, Maberg avslås med hjemmel i kommuneplanens LNF formål og plankrav.

Hjemmel for vedtaket er PBL § 19-2

Vedlegg

Saksutskrift - Søknad om tillatelse til fradeling av fritidstomt på ca. 0,8 daa på 99/11, Maberg
Supplerende opplysninger om skogsvei - fradelingsak - 99/11
Foreløpig svar - Søknad om fradeling av parsell 99/11, Maberg
Supplering - oppdatert dispensasjonssøknad samt situasjonsplan - fradelingsak - 99/11, Maberg
Oppdatert situasjonsplan mottatt 09.02.26
Følgebrev søknad om fradeling (mottatt pr. mail 04.02.26)
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett (mottatt pr. mail 04.02.26)
D1 - Situasjonsplan, 09.01.26
D3 - Fradelingsplan, 20.01.26

Saken kort fortalt

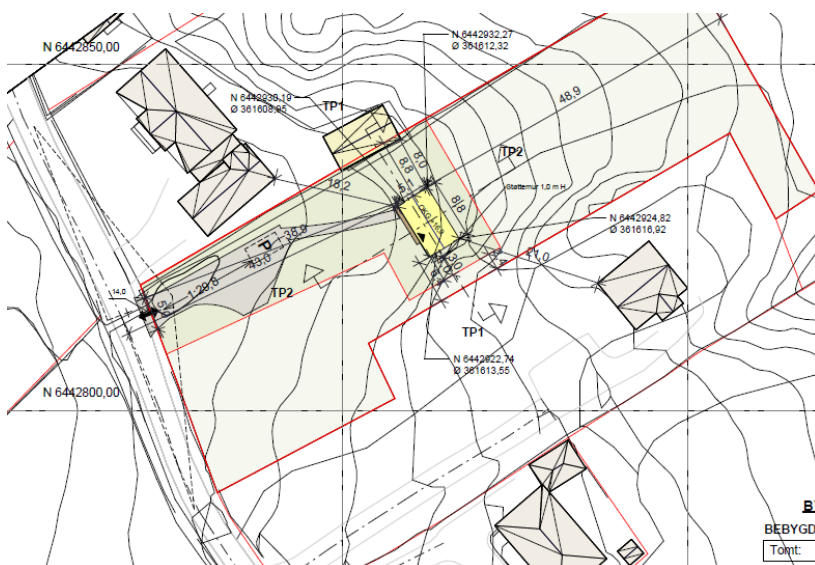
Søknaden gjelder fradeling av hyttetomt fra eiendommen gnr 99 bnr 11, Maberg. Eiendommen er et husløst småbruk hvor det tidligere er behandlet en rekke delingsaker (se historisk utvikling). Det er søkt om en mindre hytte på tomten. Området hvor det søkes om bygging er LNF område med mulighet for spredt hyttebygging. Det er godkjent fradeling av to hyttetomter fra eiendommen i 2017.

Tiltaket kan slik administrasjonen ser saken vurderes i seg selv å ikke være i konflikt med hensyn bak LNF formålet. Konsentrert hyttebygging i område som er tiltenkt spredt utnyttelse for bolig i overordnet plan vurderes likevel å være i strid med intensjonene bak planens formål.

Administrasjonen ser ikke at lovens krav om at fordelene skal være klart større enn ulempene er innfridd. Administrasjonen vil derfor måtte fraråde godkjenning av fradeling med sikte på bygging av hytte.

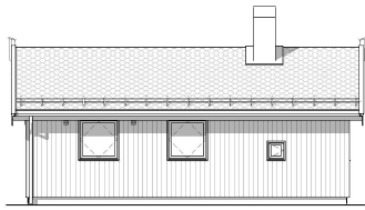
Søknaden gjelder:

Fradeling av hyttetomt med sikte på oppføring av ny fritidsbolig på eiendom gnr. 99 bnr. 11, Maberg. Fritidsbolig er byggesøkt og viser en hytte av moderat størrelse i én etasje, med BRA 29,9 m² og BYA 45 m². Tak er opplyst å skulle tekkes med pappshingel. I denne omgang tas kun søknad om fradeling opp til behandling.

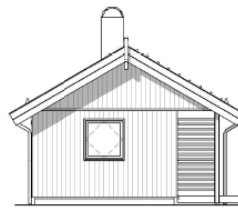


Ca. plassering av hytte

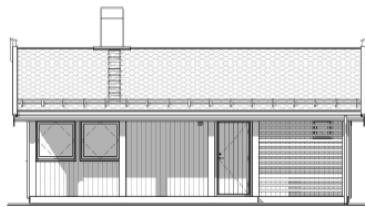
<https://maps.app.goo.gl/zv1r9XV4Udwy4Fj79>



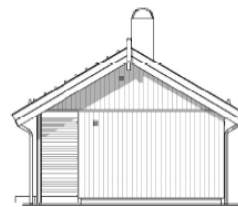
Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

Byggesøkt hytte på tomten

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert og avsatt til LNF område med mulighet for spredt boligbebyggelse i gjeldende kommunedelplan for Farsund-Lista 2018–2028. Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjon.

Nabovarsling:

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

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ny adkomst til kommunal veg. Avkjøringstillatelse er godkjent.

Vann, avløp og overvann:

Hytta på tomten er opplyst å skulle tilknyttes offentlig vann og avløp. Overvann forutsettes infiltrert i terreng.

Kulturminner:

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

I forbindelse med fradelingsak fra 2017 ble det meddelt behov for å foreta en arkeologisk registrering fra fylkeskommunen. Om søknaden godkjennes må det settes vilkår om avklaring i forhold til arkeologi før fradeling gjennomføres.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er utover arkeologi ikke vurdert å berøre interesseområdet til noen offentlige myndigheter. Innstilling i saken er negativ. Skulle utvalget komme til at forutsetningene for å kunne godkjenne søknaden er tilstede, og at det er ønskelig å godkjenne tiltaket må det settes som forutsetning at arkeologisk avklaring skjer før tomten blir fradelt.

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.

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 byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Tiltaksanalysen viser ikke treff på aktsomhetsområde.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Det er ikke registrert spesielt viktig naturmangfold på eiendommen. Tiltaket kan ivareta disse prinsipper.

Historisk utvikling:

Gnr 99 bnr 11 har vært et småbruk som var bebygget med et Listahus beliggende nede ved kommuneveien.



Flyfoto 1956

Uthusdel var fjernet før 1978, og våningshuset ser ut til å ha blitt fjernet mellom 1978 og 1999. Området hvor det søkes om fradeling av en tomt har vært et beitemarksområde før dette grodde til og i nyere tid er ryddet igjen. Området er i tidligere delingssak opplyst å bli nyttet som beiteområde for hest.

I 2011 ble det godkjent fradeling av en boligtomt på 2 daa (nå 99/122) fra eiendommen.

I 2017 ble det søkt om fradeling av fire boligtomter i samme område som det nå søkes om en hyttetomt. Søknaden ble godkjent etter jordloven, men ble avslått etter plan og bygningsloven i Utvalg for teknisk sak 17/100. I saken viste administrasjonen til at hensyn bak plankravet er å sikre en helhetlig utbygging hvor sentrale hensyn og interesser blir ivaretatt. Hensyn bak plankravet ble vurdert å bli vesentlig tilsidesatt.

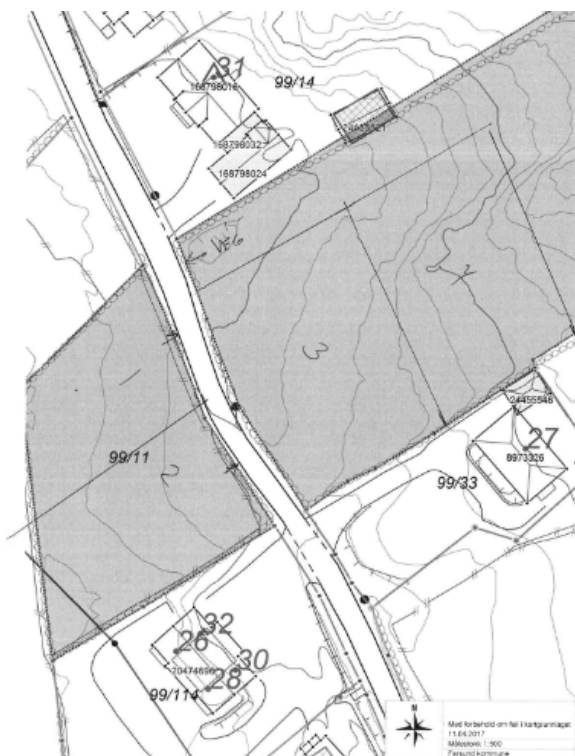
Administrasjonens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg avslår søknad om fradeling av fire boligtomter på gnr. 99 bnr. 11, Maberg, med hjemmel i kommuneplanens arealdel.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Behandling i Teknisk utvalg - 31.08.2017:

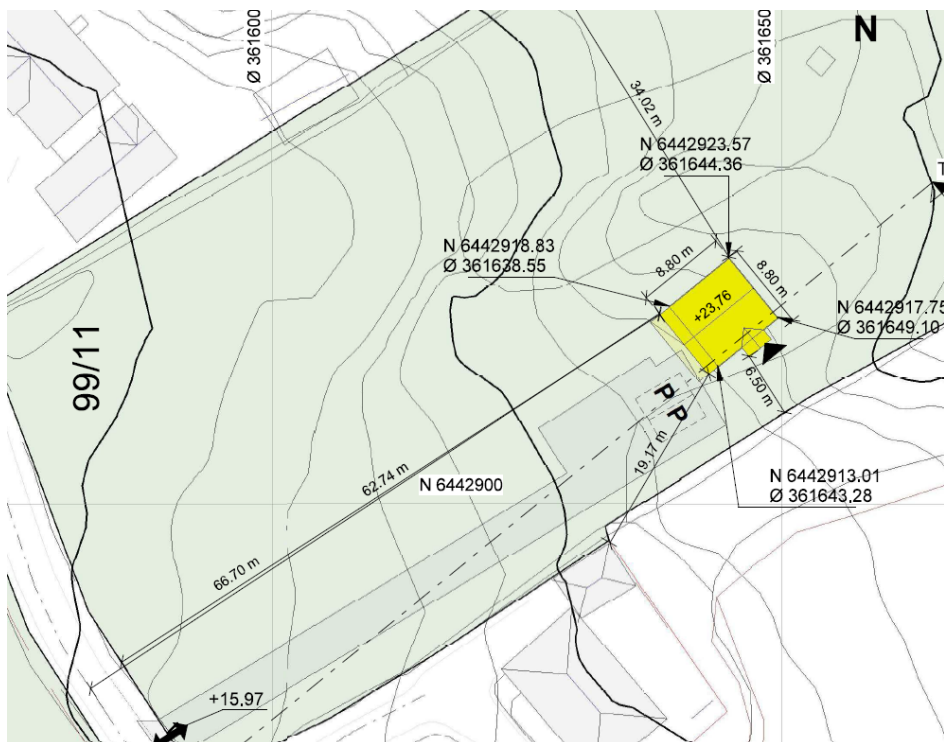
Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.



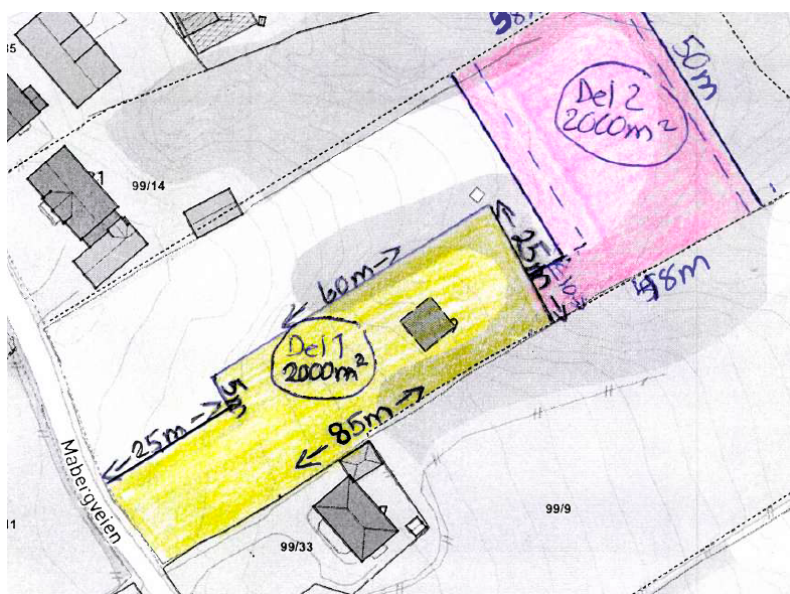
Fradeling 2017

Byggesak 2021

I 2021 ble det søkt om byggetillatelse for *en* fritidsbolig på eiendommen. Saken ble forelagt utvalget som en referatsak og administrasjonen ble gitt fullmakt til å fatte vedtak i saken. Ved vurdering av saken la administrasjonen vekt på at det var tale om bygging av en hytte på en ubebygget landbrukseiendom uten at det var tale om fradeling.



Situasjonsplan hytte 2021



Fradeling 2022

I 2022 ble det søkt om fradeling av tidligere godkjent hytte (tomt 1) og en ny hyttetomt (del 2). Dispensasjon for fradelingen ble godkjent med henvisning til søkers dispensasjonssøknad, hvor det het at tomtene skal være til henholdsvis søkers to døtre (tomt 1) og hennes to sønner (tomt 2)

Dispensasjonssøknad:

Det er omsøkt tomt søkt om dispensasjon fra plankrav og LNF formål
Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Vurdering av hensyn:

Hensynet bak LNF-formålet er å verne om natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Hensynene plankravet skal ivareta er å sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, herunder bl.a infrastruktur, grøntområder etc. Hensikten med et plankrav er å sikre en forsvarlig og gjennomført arealutnyttelse. Det vil typisk kunne være aktuelt å dispensere fra plankravet i bebygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Omsøkte tiltak anses ikke som større bygge- eller anleggstiltak, og vil ikke ha negativ betydning for området. Å utarbeide en liten plan for å regulere fradeling og bygging av en liten fritidsbolig i et område som er tilnærmet ferdig utbygget fremstår lite hensiktsmessig bruk av kommunens ressurser. I tillegg anses det som urimelig å belaste tiltakshaver for kostnader for utarbeidelse av reguleringsplan.

Fordelene må være klart større enn ulempene:

Ulempene ved innvilgelse av dispensasjoner i denne saken er at det kan skape uheldig presedens i området, samt at tiltaket bryter med to bestemmelser i planområdet.

Her er det planlagt oppføring av ny fritidsbolig fra Saltdalshytta av typen STEG 35.

Fritidsboligen har en nøktern størrelse, hvor arealet er utnyttet maksimalt. Det er laget en svalgang/terrasse i fritidsboligens lende som skaper et lunt og skjermet inngangsparti, og en overbygd uteplass.

Planlagt fritidsbolig får en BYA på 45 m² og en BRA på 29,9 m², og oppføres i en etasje. Fritidsboligen føres opp med stående kledning, og tak tekkes med ikke-reflekterende pappshingel. Takvinkel er 30 gr.

Hyttemodell Steg 35-1 har en nøktern størrelse hvor arealet er utnyttet maksimalt. Fritidsboligen har ett soverom, bad og bod.

Ny fritidsbolig får en gesims høyde på 2,8 meter og en mønehøyde på 4,3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Området består i dag av spredt bebyggelse bestående av eneboliger, fritidsboliger, og andre småhus langs Mabergveien.

Gnr. 99 bnr. 11 har et totalt areal på 23 432 m². Det søkes fradeling av ny grunneiendom for ny fritidsbolig som utgjør ca 735,5 m², og får en utnyttelse på 8,6% BYA ved oppføring av ny fritidsbolig. Samtidig søkes det om ny adkomst til ny grunneiendom. Ny grunneiendom tilpasser seg i størrelse og utnyttelse i forhold til omkringliggende eiendommer.

Ny fritidsbolig vil ikke forringe lys- og sikthforhold for omkringliggende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse ligger på linje, og litt tilbaketrasket i forhold til omkringliggende bebyggelse. Slik fritidsboligen plasseres på tomte, vil det ha liten betydning for landbruksdrift i området, og det vil heller ikke ha nevneverdig betydning for produksjonen eller inntekt på eiendommene rundt. Tiltaket vil passe inn med øvrig eksisterende bebyggelse i området og naturforholdene. Bruken av området vil ikke endre seg, og området vil ikke privatiseres mer slik at området fremdeles vil kunne brukes både til landbruksformål, rekreasjon og friluftsliv.

Tiltakene anses ikke som større bygge- eller anleggstiltak, som ikke vanskeliggjør annen fremtidig eller eksisterende arealbruk, og vil ikke være til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Ny fritidsbolig og grunneiendom vil føye seg fint inn i omgivelsene.

Eksisterende eiendommen er ikke benyttet til landbruk, og nytt tiltak vil ikke være i konflikt med viktige natur og kulturinteresser. Nytt tilbygg berører ikke landbruksinteresser da det ikke er dyrket mark på omsøkte eiendom, og vi mener det foreligger gode argumenter for dispensasjon fra arealformålet.

Vi kan ikke se at oppføring av ny fritidsbolig vil tilsidesette planens intensjon i forhold til ivaretagelse av LNRIF interesser, og plankrav eller skape uheldig presedens i forhold til senere saker.

Vi anser med dette at fordelene med å gi dispensasjon fra Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 fra arealformål og plankrav er klart større enn ulempene for oppføring av ny fritidsbolig, fradeling av ny grunneiendom og ny adkomst.

Tiltaket oppfyller dispensasjonsvilkårene i pbl §19-2, og vi mener således at kommunen kan gi omsøkte dispensasjoner.

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:

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 må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de

hensynene plankravet skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig utbygging hvor sentrale hensyn og interesser blir ivaretatt.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Om hensyn bak plankravet i kommuneplanens områder for spredt bygging:

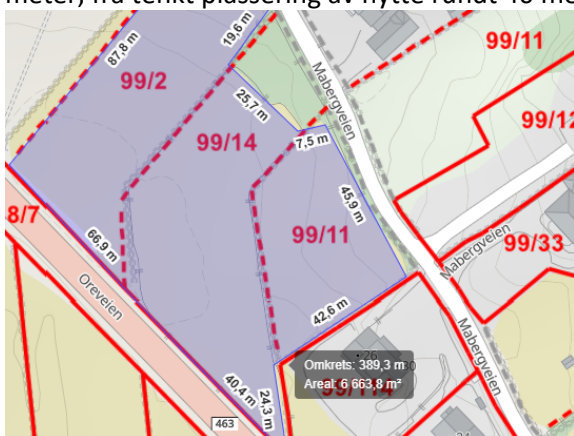
I kommuneplanen er det gitt følgende lokiseringskriterier for bebyggelsen i spredt bygde LNF områder:

§ 3.2. LNF-områder med spredt bebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)

- a) Det skal ikke bygges på dyrka mark og nærmere større områder med dyrka mark enn
 - 10 m for sammenhengende områder mellom 5 og 10 da
 - 30 m for sammenhengende områder større enn 10 damed unntak av SB40 (Vere) og SB41 (Stave) hvor det kan bygges på dyrka mark
- b) Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vann, 10 meter fra bekk med års-sikker vannføring og 25 meter fra større bekker (større bekker er vist på plankartet)
- c) Bebyggelsen skal plasseres slik at de ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier og turveier.

Tanken i kommunedelplanen har vært at når tiltaket er i samsvar med disse lokiseringskriteriene er forutsetningene for å kunne gi dispensasjon fra plankravet til stede, og dispensasjon kan gis. Kommunen er likevel ikke forpliktet til å gi dispensasjon om tiltaket det søkes dispensasjon for representerer en uønsket utvikling. Tanken i kommuneplanen har muligens ikke blitt helt i tråd med loven, hvor det i forarbeidene angis at dispensasjon skal være et «snevert» unntakstilfelle.

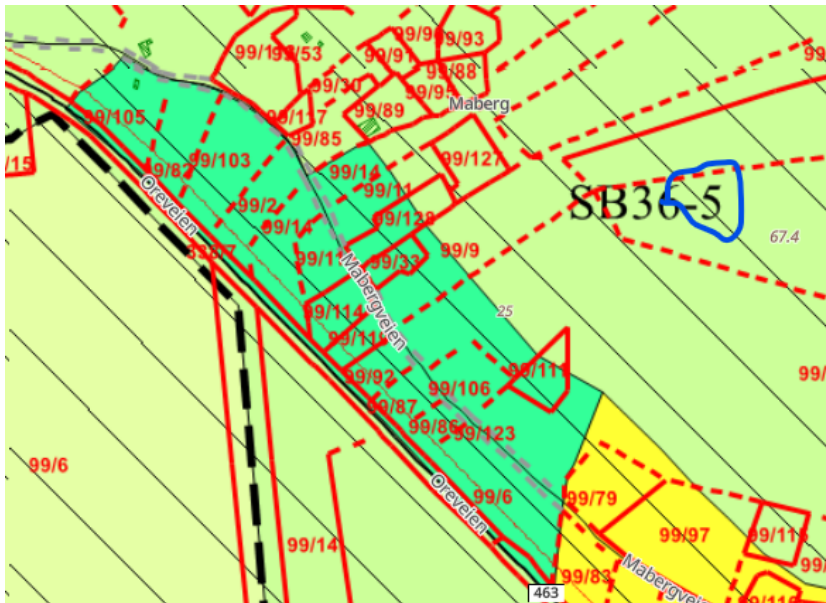
Det er dyrket mark på motsatt side av kommuneveien. Det er her tre atskilte teiger fordelt på ulike eiendommer som totalt har 6,8 daa størrelse, men som er oppdelt av gjerder og vegetasjon og ikke vurderes som sammenhengende. Minsteavstand fra tomtegrense til dyrka mark vil bli rundt 11-12 meter, fra tenkt plassering av hytte rundt 40 meter.



Det er ikke kjent at det er særskilte friluftsinnteresser på tomten, det er heller ikke kjent at det er særskilte viktige naturverdier, jf. NML vurderingen. I forhold til avstandskrav til dyrket mark vurderes tiltaket å være i samsvar med lokiseringskriteriet.

Kommuneplanen legger opp til at det skal være spredt boligbygging i området med totalt 5 enheter innenfor et nærmere definert område som utgjør rundt 50 daa. Det er rundt 20 daa dyrket mark

innenfor delområdet, og mye av det resterende arealet er allerede bebygd. Forslaget vurderes ut fra dette ikke å være i strid med kommuneplanens intensjon om at bebyggelsen skal være spredd.



Tiltaket kan likevel ikke vurderes å være i samsvar med hensyn bak plankravet/LNF spredt da det her legges opp til en hytteutnyttelse. Tenkt hytteenhet har et ganske markert hyttepreg. Det forhold at det allerede er godkjent dispensasjoner for to hytteenheter på samme eiendom vurderes ikke som et relevant moment i en vurdering av om hensyn bak plankrav/formål blir vesentlig tilsidesatt.

Slik administrasjonen ser saken legger kommuneplanen opp til at området skal utvikles til boliger. Forslag om å bygge ut området med mindre hytteenheter vurderes som en vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak plankrav/formål.

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

Om hensyn i lovens formål: I forhold til forutsigbarhet vil gjentatte dispensasjoner skape en uklarhet om utvikling av området. Området kan vurderes å være velegnet til utbygging og vil ha gode kvaliteter for bruk til både hytte og boligformål.

Kommunen må på bakgrunn av søknadshistorikk av dispensasjoner på eiendommen konkludere med at hensyn til forutsigbarhet tilsidesettes ved å gi ytterligere dispensasjon. Øvrige hensyn i lovens formål vurderes ikke å bli tilsidesatt.

Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Det er ikke avklart om utbyggingstiltak kan berøre kulturminneinteresser. Det må gjøres før igangsetting av tiltak på tomt.

Det er ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Ulempene er at det legges opp til bygging av hytte i et område hvor kommuneplanen legger opp til boliger. Hytter i boligområder bidrar som regel ikke positivt til bomiljøet.

Fordeler: Det vurderes ikke å foreligge allmenne fordeler eller areal og ressursmessige hensyn som kan anføres som en fordel.

Kommunen ser ikke at det samlet er en klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er ikke innfridd.

Informasjon, gebyr og videre oppfølging**Gebyr**

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av delingssøknad	1.1.13	4547,-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.1	15162,-
Totalt gebyr å betale		19709.-

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

Saken anses ikke ha vesentlige konsekvenser for barn og unge.

Konsekvenser for klima og miljø

Tiltaket innebærer bygging på et «grønt» område som ikke tidligere er bebygget. Konsekvensene for klima og miljø kan ikke anses som vesentlige.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Områdene på Maberg bør beholdes til boligformål. Søknaden som gjelder fradeling med sikte på bygging av ytterligere fritidsbolig anbefales ikke godkjent. Ytterligere utvikling på eiendommen bør skje gjennom plan i tråd med lovens hovedregel.