

Farsund Kommune
Byggesakskontoret

Vedlegg B1

Dato 09.02.2026

Eiendom gnr. 99 bnr. 11.

I medhold av pbl §§19-1, 19-2 søkes det om dispensasjon fra §6 i Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 §1.1 Krav om reguleringsplan og §3 Arealformål LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 §1.1 c):

- *Områder for spredt bebyggelse (pbl §11-7 nr. 5b): for å ivareta hensynene til trafiksikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv) landskap og estetikk samt innholdet i følgende temakart;
Natur, datert 15.06.15
Friluftsliv, datert 15.06.15
Landbruk, datert 15.06.15
Kulturmiljø, datert 15.06.15
Kulturminner datert 17.12.15
Kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a), b), c), d), e), g), J), K), l) og m) og pbl §20-4 bokstav a) før området inngår i reguleringsplan.*

Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 §3;

- I LNF-områder er det bare tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring.

Vilkårene får å få dispensasjon følger av pbl § 19-2:

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028, og arealformålet er avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det søkes dermed om dispensasjon fra ovennevnte forhold for oppføring av ny fritidsbolig fra Saltdalshytta av typen Steg 35-1, samt fradeling av ny grunneiendom og ny adkomst til eiendommen.

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 siktforhold for omkringliggende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse ligger på linje, og litt tilbaketrukket 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 LNRF interesser, og plankrav eller skape uheldig presedens i forhold til senere saker.

Det vurderes som en fordel å fortette innenfor et eksisterende boligmiljø. Området er i dag bebygd og fradeling av ny grunneiendom ivaretar hensyn til eksisterende bebyggelse, stedsidentitet, og kulturmiljø.

Det er i Farsund kommune en sentral del i arealstrategien å legge til rette for bærekraftig vekst. Det er også lagt føringer for tilrettelegging i vekst i folketallet, redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Kommunens mål til en omstilling til lavutslippssamfunnet tilsier at storparten av ny utbygging skjer gjennom fortetting i tilknytning til tettstedene. Dette vil kunne bidra til å bevare dyrka jord og redusere transportbehovet. Kommunen har behov for vekst og tilflytting av yngre mennesker, hvor kommunen ønsker å legge til rette for en attraktiv bo- og næringskommune basert på kommunens særlige fortrinn og muligheter.

Fradeling av ny grunneiendom, og oppføring av ny fritidsbolig tilrettelegger for en god arealutnyttelse, og opprettholder et levende bygdesamfunn, videreutvikler og bidrar til økt bolyst/tilgjengelighet.

Omsøkte tiltak berører ikke dyrka/dyrkbar mark, og har ingen negativ innvirkning for kulturminner eller andre bevaringsverdige miljø.

Plassering av ny grunneiendom og fritidsbolig blir liggende innenfor et samlet bebyggelses område som ivaretar tilknytning til infrastruktur (VA), og tilknytning til offentlig vei.

Fradeling av ny grunneiendom legger ikke beslag på dyrkbar mark, og vil ikke vanskeliggjøre landbruksdrift for området. Tiltaket vil ikke være til hinder, eller medføre konflikt med naturmangfoldloven, eller medføre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

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.

Lena Pettersen

Mestergruppen Arkitekter