



Arkivsak-dok. BYGG-25/00356-7
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon, selvbyggeransvar og tillatelse til tiltak - Etablering av leilighet i garasjeloft - 99/93, Mabergveien 41

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk gir dispensasjon fra LNFR-formålet i kommunedelplanen og innvilger unntak fra kravet om romhøyde for konkrete deler av tiltaket.

Utvalget avslår søknad om selvbyggeransvar for prosjektering og utførelse av tømmerarbeid for tiltaket.

Utvalget godkjenner søknad om tillatelse til tiltak for bruksendring, etablering av leilighet som selvstendig boenhet, i garasjens andre etasje på gnr. 99, bnr. 93, Mabergveien 41.

Vilkår:

1. Dersom eiendommen skal seksjoneres skal 2 parkeringsplasser og minst 50 kvm uteareal av hagekvalitet følge boenhet.
2. Før igangsetting av tømmerarbeid må komplett ansvarserklæring for prosjektering og utførelse av tømmerarbeid være mottatt av kommunen.
3. Avklaring utvidet bruk avkjørsel skal løses

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 31-4; SAK10 § 6-8, jf. pbl. § 23-8, andre ledd; Pbl. §§ 20-3, jf. 20-1 a og d. Begrunnelse i saksfremlegg.

Vedlegg

Supplering - Dispensasjonssøknad LNFR, diverse utskrifter grunnbok - 99/93, Mabergveien 41

Dispensasjonssøknad LNFR

Flyfoto

Tiltaksanalyse_8_3_22_1_2026

Ettrinnsøknad om bruksendring av garasjeloft til leilighet - 99/93, Mabergveien 41

Situasjonsplan 22.09.25

Søknad om selvbyggeransvar

Plan, snitt, fasade 19.09.25

Gjennomføringsplan

Saken kort fortalt

Saken gjelder etablering av leilighet i andre etasje i den frittliggende garasjen på gnr. 99, bnr. 93, Mabergveien 41. Det er god parkering på eiendommen og lite hageareal. Eiendommen er bebyggt med bolig og to garasjer. I boligområdet er det en pent opparbeidet lekeplass eid av veiet. Tiltakshaver har i anledning saken bidratt til å sikre at felles rettigheter i nabolaget er blitt tinglyst for vei, vann og avløp (dette ble løst smidig og samfunnseffektivt).

Utvalget kan gi dispensasjon på vilkår ut fra administrasjonens rettsanvendelseskjønn/vurdering. Vilkår om uteoppholdsareal til den nye boenheten sikrer mot uheldige fremtidig løsninger for våre innbyggere og er i tråd med likebehandling/presedenshensyn (bl.a. sak 21/26 i møte 14.04.26). Vilkåret om ansvar betyr at tillatelse kan (les: skal) gis, tross avslag på selvbyggeransvar.

Utvalget kan ut fra eget skjønn «fritt» gjøre vilkår strengere, eller kreve flere vilkår. Dersom utvalget mener at lav romhøyde ikke bør tillates, kan avslag hjemles i dispensasjonsbestemmelsens frie skjønn.

Kommunen har ikke hjemmel til å godkjenne søknaden om selvbyggeransvar, siden både loven og forskriften med hjemmel i loven lister kravet om at tiltaket må gjelde egen bolig. Aktuell leilighet er bolig nr. 2 på eiendommen.

Søknaden er komplett, og kommunen skal om dispensasjon innvilges gi tillatelse til tiltak.

Bakgrunn

Saken gjelder dispensasjon, tillatelse og selvbyggeransvar for etablering av leilighet i andre etasje i den frittliggende garasjen på gnr. 99, bnr. 93, Mabergveien 41. Leiligheten vil utgjøre en ny selvstendig boenhet på 46 kvm. BRA. Deler av leilighet for dels lav takhøyde. Eks. toalett.

Utsnitt fra søknaden og kommunekartet viser aktuelle garasje (hvit pil), lite uteoppholdsareal¹ (200 kvm. hage) men god parkering. Lekeplass er vist med pil merket «lek».

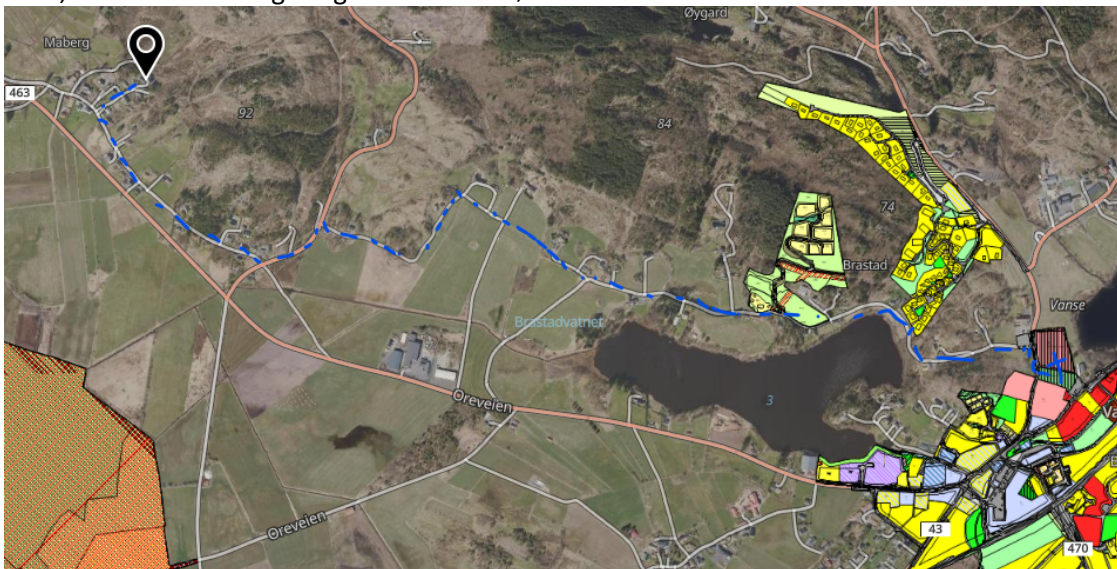


¹ Utvalget kan vurdere å stille strengere krav enn administrasjonen, eks. med krav om bedre uteoppholdsareal en dagens situasjon.

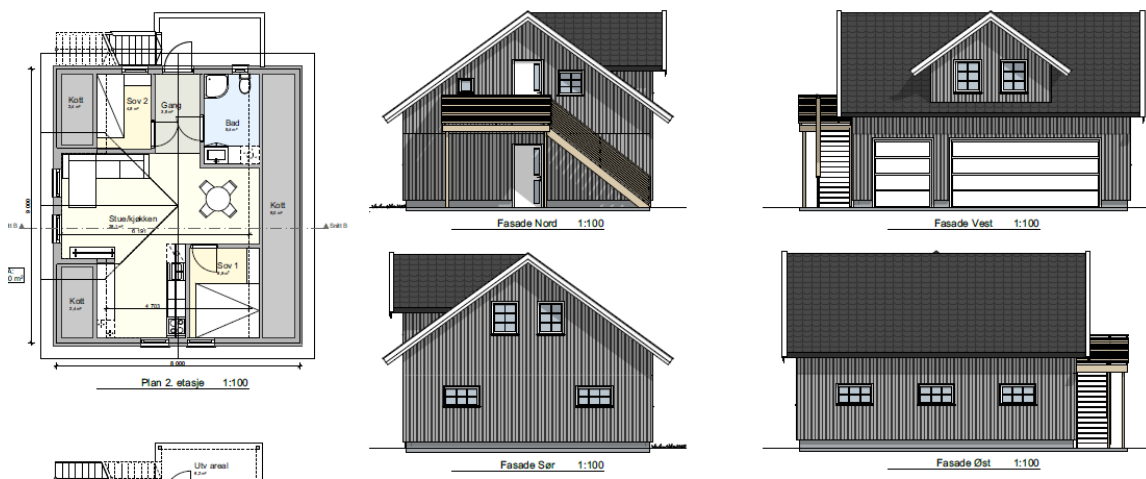
Manglende uteopphold for barn og unge på eiendommen er avbøtt av plassering i LNFR områder med skog og faktisk eksisterende opparbeidet lekeplass ved avkjøringen Mabergveien («lek» over og bilde fra 2023 og 2025 under). Fra grunnboken er eiere av lekeplassen det aktuelle nabo-velet.



Fra Mabergveien kan en ferdes via lite trafikkerte veier og etablert stinett til Vanse Kirke, hvor sykkelsti eller fortau er etablert til skole(r), svømmehall sentrumsfunksjoner mv. Under er ruten markert med blått, kirke med kors og leilighet med markør.



Utsnitt fra plantegninger og fasadetegning viser leilighet som planlagt og eksisterende garasje slik:



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert og avsatt til LNFR-formål i kommunedelplan for Farsund Lista. Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad fra arealformålet.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling jf. pbl. § 21-3. Det foreligger ikke nabomerknader.

Plassering av tiltaket:

Kommunen kan slutte seg til plassering av tiltaket jf. pbl § 29-4.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Det er en eksisterende privat vei fra Mabergveien. Det er tinglyst rettighet. Det er etablert snuplass og parkering som er tilstrekkelig for to boliger. Saken ligger fortsatt med en mangel, idet det skal søkes utvidet bruk av avkjørsel – når saken ellers er komplett og gitt tid i saken velger administrasjonen å presentere saken for politisk behandling, fremfor å vente på supplert mangel, slik at kommunen unngår en situasjon som kan medføre tape av gebyr grunnet tidsbruk mellom supplering og frem til politisk behandling.

Ansvarlig søker ble orientert om mangelen den. 22.01., 26.01. og 24.04.26. Søknaden om utvidet bruk fremgår av følgende lenke [Lage avkjørsel fra offentlig vei - Farsund kommune](#) .

Vann, avløp og overvann:

Tiltaket skal ha vannklosett, utgjør en selvstendig boenhet og skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg, via privat ledning. Det er tinglyst rettighet. Det foreligger nylig tinglyst rettigheter for hele velet.

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

I søknad står at overvann skal infiltreres på egen eiendom. Vi minner generelt sett om at «*Tiltakshaver skal gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen. Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig. Bortledning av overvann skal være sikret.*» jf. pbl. § 28-10.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken anses tilstrekkelig opplyst og betinger heller ikke samordning jf. hhv. fvl. § 17 og pbl. §§ 21-5 og 19-1. Statsforvalteren i Agder vil motta kopi av vedtaket ettersom arealformålet er LNFR.

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 ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7. Tiltaksanalysen viser ingen treff aktsomhetsområde eller fare. Administrasjonen anbefaler ikke å overprøve søkers vurdering jf. § 28-1, andre ledd.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Å etablere boenhet i eksisterende bygninger på etablert eiendom i en eldre uregulert grend med god avstand til dyrket mark, og sykkeladkomst til sentrum, og offentlig V/A er åpenbart i tråd med disse prinsipper etter administrasjonens egen vurdering.

Kulturmiljø

Det er ikke registreringer i bygningsmiljøet som blir påvirket av tiltaket.

Kulturminner i bakken:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken skulle 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.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR. Søker viser bl.a. til at eiendommen er etablert, at tiltaket er en bruksendring og at hensynene ikke gjør seg gjeldende med stor styrke. Fordeler til fortetting nevnes mfl. Fullstendig begrunnelse og følgebrev vedlagt.

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.»

Selvbyggerøknad:

Det er søkt om ansvarsrett som selvbygger for prosjektering og utførelse av tømrerarbeid. Søknaden er begrunnet med kryss på bruk av medhjelpers kompetanse.

Lovgrunnlag for selvbyggerøknad:

I pbl. § 23-8. Forskrifter om ansvarsrett, heter det i første og andre ledd at:

«Departementet kan gi utfyllende forskrifter om innholdet i erklæring om ansvarsrett, om inntreden, gjennomføring og bortfall av ansvar og ansvarsrett, og om å frata foretak ansvarsrett.»

Departementet kan gi forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig og fritidsbolig, og om ansvarsregler og dokumentasjon i slike tilfeller»

Byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8 er vedtatt med denne hjemmel. Her står i første ledd at:

«Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.»

Anmodning om unntak fra teknisk krav til romhøyde og skorstein

Det er søkt om unntak fra krav til skorstein og krav til romhøyde i teknisk forskrift (TEK17). Søknaden om romhøyde er begrunnet slik:

Omsøkt bruksendring med tilhørende planløsning krever noen mindre unntak fra dagens tekniske krav, men fordelene er at det åpner for etablering av en liten boenhet med nyere standard og tilfredsstillende boligkvalitet. Leiligheten er i 2. etasje av et eksisterende garasjebygg og har en størrelse på 46 m²-BRA. Det søkes om unntak fra:

Romhøyde (§ 12-7)

Romhøyde er 2,4 meter i senter av boligen, med lavere høyde under skråtak. TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav d. beskriver at "Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon". Det søkes om unntak fra krav til romhøyde for enkelte funksjoner på bad, kjøkken og soverom som har plassering med lav takhøyde (under 1,9 meter). På bad har toalett og vaskemaskin plassering med lav takhøyde. På soverom har deler av seng og oppbevaring lav takhøyde. På kjøkken er det lavere høyde for kjøleskap og oppbevaring/benk. Alle disse funksjonene er likevel hensiktsmessig plassert i forhold til tilgjengelig areal, og på en måte som tilfredsstillende akseptabel brukbarhet og boligkvalitet.

Anmodning om unntak fra teknisk krav til romhøyde og skorstein

Relevant bestemmelse i TEK17 er:

§ 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal, andre ledd:

«(2) For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- c) c) Frittliggende boligbygning inntil 30 m² BRA med én boenhet i én etasje uten kjeller som ikke på noe punkt overstiger en høyde på 4,5 m over bakken og fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.»

§ 14-5. Unntak og krav til særskilte tiltak

«(1) For frittstående bygning til og med 70 m² oppvarmet BRA gjelder i dette kapitlet kun § 14-1, § 14-3 og § 14-4 første ledd.»

Unntaksbestemmelsen i pbl. § 31-4 første og andre ledd er slik:

«Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c. fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.»

Vurdering

Vurdering av dispensasjonen:

Hensynet bak LNFR formålet er det til jord og skogbruk, Natur, Friluftsliv og Rein. Hensynet i lovens formål er det til bærekraft, gode bomiljøer, barn og unge og god estetikk i natur områder og visuelt gode bo-områder.

Reindrift er ikke berørt. Skogbruk er ivaretatt via opparbeidet og tinglyst skogsbilvei «bak» boligen. Denne krysser ikke aktuelle eiendom. Jordbruk er ikke berørt. Natur er ivaretatt jf. nml. vurderingen. Friluftsliv berøres ikke. Vi viser til lovlig tilstand med bolig og garasje, og kun innvendig bruksendring som tiltak. Hensynet til bærekraft styrkes. Hensynet til barn og unge og bomiljøer må vurderes. Eiendommen har lite hage-areal – samtidig er det gode turruter i området og opparbeidet lekeplass i velet. Videre er huset nært knyttet opp til sykkelruten omtalt 8-tallet, og har jf. saksutredning over også en trygg gå- og sykkelvei til Vanse.

Vilkåret knyttet til seksjonering anses sentralt i sakens vurdering – slik at boenhet også i fremtiden er sikret et minimums-uteareal av god kvalitet – Uavhengig av tid eiendomsstruktur eller eier.

Det er ikke påvist regionale interesser som berøres negativt.

Ut fra administrasjonens vurdering finner vi at vilkåret i pbl. § 19-2, andre ledd første punktum er innfridd. Ingen hensyn mv. er tilsidesatt i vesentlig grad.

Administrasjonen vurderer deretter fordeler og ulemper. Sakens første ulempe knytter seg til bolig i LNFR, og manglende hageareal. Dette er drøftet over, og ulempen vurderes som mindre. Sakens andre ulempe er lav takhøyde. Siden boligen i liten grad kommer i konflikt med bestemmelsen, vurderes også denne ulempen som lav.

Sakens fordeler knytter seg til bærekraft – omdisponering av eksisterende bygninger frem for nybygg er ledd i å nå bærekraftsmål. Det er også et fåtall boliger med de områdekvaliteter aktuelle kan tilby. Vi sikrer til bygningsmiljø, naturkvaliteter og adkomsten til Vanse. Lekeplassen er også velfungerende. Dette er tegnet på et godt bomiljø, og tas til søkers fordel.

Etter en samlet vurdering finner vi at det er små ulemper og betydelige fordeler – det kan derfor slås fast klar overvekt av fordeler i aktuelle sak/dispensasjonsspørsmål. Vilkaaret i pbl. § 19-2, andre ledd siste punktum er derfor også innfridd.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være til stede, skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan» i første ledd. Administrasjonen ser i dette tilfellet ingen spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis så fremt det stilles vilkår etter pbl. § 19-2, første ledd.

Det noteres at utvalget kan vurdere et annet skjønn, eks. kreves ytterligere vilkår eller også avslå søknaden.

Det kan ikke uten en ny juridisk avveining og begrunnelse fjernes vilkår, siden vilkårene er utslagsgivende for administrasjonens rettsanvendelse i saken.

Vurdering av selvbyggerøknad:

Det er søkt om selvbyggeransvar. Vilkaaret for selvbyggerøknad er at det søkes om selvbyggeransvar for egen bolig. Tiltakshaver har allerede en egen bolig. Skranken i loven er at boligen skal være til eget bruk som bolig (tiltakshaver skal bo der). Bestemmelsen (verken i loven eller i forskriften) åpner opp for at det kan søkes om selvbyggeransvar for sekundær bolig.

Søknaden er å avslå da lovens skranke ikke er oppfylt.

Kun som generell informasjon, fristilt aktuelle sak: For tiltak som ligner, hvor det eksempelvis er samlivsbrudd, eller andre ekstraordinære hendelser kan det unntaksvis oppstå tilfeller hvor loven vil bli innfridd selv om det er to boenheter på samme eiendom.

Vurdering om unntak fra teknisk krav til romhøyde og skorstein

Kravet til romhøyde er reelt. Teknisk forskrift stiller ikke samme krav om BRA var 30 kvm. BRA er i saken 46 kvm. Dette betyr at kravet vil gjelde, selv om forskriften også åpner opp for noen unntak.

Det er tilstrekkelig høyde til at boligen kan fungere uten unntak, om knevegger ble trukket vesentlig lengre inn i rommet. Den ville i så fall blitt meget liten i BRA, tilsvarende «mikrohus-standard». Vi er enige med søker om at en tilpasning mot forskriften med unntak i stedet kan være fornuftig. Ut fra bestemmelsen i

pbl. vil det i utgangspunktet kun være fordeler som i hovedsak må vektes, verken byggets alder eller avbøtende tiltak blir spesielt relevante å vekte gitt sakens natur og byggets nyere alder. Fordelen i saken er at BRA kan økes innenfor rammen av byggets fasader. Det gir BRA med noe redusert kvalitet, men i sum en bolig med høyere kvalitet, enn om forskriften i stedet fullt ut skulle innfris.

Det sentrale er: vil «eier» bli tjent med denne hestehandel av kvalitet. Vi finner at det kan være tilfelle. Vi finner derfor at det innenfor rammen av bestemmelsen kan gis unntak ut fra søkers argumentert og administrasjonens vurdering mot bestemmelsen.

Når det gjelder kravet til skorstein (pipe). Dette er fastsatt i TEK17 § 14-4, fjerde ledd. Da bygget har oppvarmet BRA under 70 kvm, vil ikke bestemmelsen komme til anvendelse slik bestemt direkte i TEK17 § 14-5.

Kravet til skorstein/pipe er ikke reelt. Kravet eksisterer ikke for det aktuelle tiltaket.

Vurdering av tillatelse til tiltak

Over har administrasjonen vist at søknaden er komplett jf. kommunens kontrollplikt. Det følger da av pbl. § 21.4, første ledd at tillatelse skal gis så snart som mulig.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for 2025 for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.8	11 552, -
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7 220, -
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	2 612, -
Totalt gebyr å betale		21 382, -

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

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.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunnlagt. 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, så fremt ikke saken utsettes for befaring – i så fall kan deler av saksgebyret tapes, dersom tillatelse til utvidet avkjørsel også er innhentet jf. sakens mangelbrev.

Konsekvenser for barn og unge

Hvordan boligen i Farsund skal utformes og plasseres har konsekvenser for barn og unge. Administrasjonen mener at saken med vilkår har tilfredsstillende konsekvenser for gode bo og oppvekstforhold for barn og unge. Utvalget kan vurdere å kreve økt andel hage på eiendommen.

Konsekvenser for klima og miljø

Etablering av boenheter uten nybygging, og med tilgang til tur og stinett er positivt. Utvalget kan velge å stille krav til økt grad av infiltrering.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen – så fremt gode bomiljøer ivaretas.

Konklusjon

Utvalget gis råd om å innvilge dispensasjonen på vilkår.

Utvalget kan vurdere å skjerpe vilkår eller avslå/innvilge dispensasjonen ut fra fritt skjønn.

Om vilkår fjernes, vil det betinge at utvalget vurderer en ny avklaring av hele sakens vurdering ut fra et rettsanvendelsesskjønn.