

Fra: "Bjørnar Archagelidis Olsen"
Sendt: onsdag 4. mars 2026 14:14:54
Til: "tr@bygg-1.no" <tr@bygg-1.no>
Kopi: "Jan Hornung" <Jan.Hornung@farsund.kommune.no>
Emne: FORHÅNDSUTTALELSE - Gjenoppføring etter brann - Nesheim 86, 24/31 – HENV 26/00073
Vedlegg: Sivilombudsmannens årsmelding-1990 - Gjenoppføring av totalskadet sjøbu - forholdet brann og særlige grunner 1985 lova.pdf, Farsund_Lista_plankart_rev2022.pdf, Landbruksfaglig uttalelse ifbm erstatningsbygg for nedbrent bolighus på 24/31, Nesheim, DOK-analyse - 24-31-0-0 Nesheim 86.pdf, t-1442-2021.pdf, 90200_Støysonekart Lista flyplass.pdf, Statsforvalterens vedtak i klagesaken - opprettholdelse av kommunens vedtak om rammetillatelse og dispensasjon for erstatningsbygg etter brannpdf
Importance: High

Hei. Takk for spørsmål!

Under følger forhåndsuttalelse. Legger ved en del vedlegg også. Ta kontakt igjen med spørsmål.

FORHÅNDSUTTALELSE – HENV-26/00073 - Nesheim 86, 24/31

Saken gjelder

Saken gjelder forespørsel om gjenoppføring av tidligere bolig på eiendom 24/31 etter brann. Hovedspørsmålet er forholdet til støy (H210-2 rød støysone), og om tiltaket kan forventes å få nødvendige dispensasjoner fra gjeldende planbestemmelser.

Planstatus

Eiendommen 24/31 er ikke regulert og forholder seg slik til kommunedelplan Farsund–Lista ([ID 90600](#)):

LNFR-formål – boligformål ikke tillatt.

H210-2 rød støysone – absolutt forbud mot støyfølsom bebyggelse (§ 5.5 a)

H130-1 sikringssone flyplass – Høyder skal overholdes

Kart «Temakart landbruk»

(Eiendommen ligger ikke i hensynssone H720-36. Hensynsonen ligger bl.a. på naboeiendom 24/1.)

Dispensasjonsbehov

Bolig i LNFR-formål

Forbud mot støyfølsom bebyggelse i rød støysone (§ 5.5 a).

Antatt: TEK17 mht. også T-1442 – krav om stille side og tilfredsstillende uteoppholdsareal.

Mulig: Veglova § 29 – 15 byggeforbudssone mot kommunal veg.

Øvrige forhold

DOK-analyse viser en rekke treff: Verneplan for Nesheim vassdrag og fulldyrket jord av svært god kvalitet på naboeiendom nevnes.

Sivilombudet har mot 1985 lovens «særlige grunner»* uttalt: «*Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring.*»**

(Sivilombudsmannens årsmelding 1990, sak 871/89, s. 164–165 – slik vedlagt).

*I grad ble slik argumentasjon mot 2008 lovens kvalifiserbare «fordeler» anført i dispensasjonsvurdering. Saken gjald da gjenoppføring av bolig etter brann i et byggefelt – saken betinget dispensasjon – men var ellers ulik. Se vedlagt Statsforvalterens vedtak i klagesak.

** offentlige arealhensyn imot tiltaket, nevnes også av ombudet i årsmeldingen.

Landbruksfaglig uttalelse, se vedlagt. «*Det er ønskelig at boligen plasseres slik at avstanden til fulldyrka mark vest (...) opprettholdes.*».

Kommunedelplanen for Lista Flyplass, hvor plangrensen ikke omfatter tiltaksstedet har et støysonekart av gammel alder som inkluderer eiendommen. For det tilfelle at dette kan gi noe informasjon vedlegges dette. Bl.a. kommer frem verdien MFN, Dag=80 db. fra kart side 20 og MFN, natt=80db fra kart side 25.

Nasjonale føringer og jordvernsvbrev knyttet til pbl. Evt. tinglyste bestemmelser, eller forskriftsfestede bestemmelser til verneplan vassdrag. Søk i grunnbok og lovdata bør gjennomføres for kontroll.

T-1442 er en nasjonal føring som definerer rød støysone som ikke egnet for støyfølsom bebyggelse

Kommuneplanbeskrivelsen side 6 utaler at T-1442 skal legges til grunn i enkeltsaker etter pbl. Støy er ellers lite omtalt.

Drøfting:

Det er spesielt forholdet til det klare forbudet mot støy i kommuneplanen, som har stor vekt. Også hensyn i LNFR-formålet har stor vekt. Forbudene er vedtatt i kommunedelplanen av kommunestyret etter tidspunktet for deling av eiendommen.

Vi er i sterk tvil om det rimelige og forventede gjenoppføringshensynet må vike mot disse klare arealdisponeringshensyn. Vi har forsøkt å sammenligne med vedlagt klagesak som ble stadfestet, men planstatus er svært ulik, slik at vi oppfatter at dette ikke avklarer spørsmålet tilstrekkelig i søkers favør. Det må her oppfattes et sterkt forvaltningsønske om å finne en slik avklaring nettopp i søkers favør.

I en eventuell søknad må det minst klart kunne dokumenteres hvor stor støyproblemet kan bli, og hvordan dette kan avbøtes. Både for uteområder, for boligen og for stille side. Selv da er et utfall ikke gitt.

Om vi mottar en søknad skal denne samordnes med flere myndighetsinstanser – vi tar høyde for at de kan ha et annet syn, både mer i retning av at dispensasjon kan gis, eller i retning av at dispensasjon ikke kan gis. Dette vil ikke vår forhåndsuttalelse kunne ta stilling til.

Tips for å bedre sjanser

Dokumentasjon på støy; Dokumentasjon/opplysning om lydisolering (db); Tiltak for å avbøte stille sone; Tiltak for å avbøte stille uteareal (Hagestue, beplantning mv.) og økt eller minst lik avstand til dyrket mark er forhold som kan bedre søkers sjanse for et positivt vedtak.

Forbehold: vi finner ikke at dette i seg selv kan tilsi at det er stor sannsynlighet for et annet utfall en forklart under.

Forhåndsuttalelse

*Brannskade av bygg er et særlig hensyn – dette skal hensyntas av oss.

Følgende forhold løftes

- **absolutt forbud** mot støyfølsom bebyggelse i rød støysone
- **manglende mulighet** til å etablere stille side/stille uteareal (TEK17/T-1442)
- **forbud i LNFR**
- **Gjenoppføringshensynet** (brann*) **mot Arealdisponeringshensyn**
- **Landbruksuttalelse**

Teknisk forvaltning i Farsund kommune må, etter en samlet vurdering, *motstrebende* konkludere med at tiltaket ikke sannsynlig kan forventes å få dispensasjon.

Vi vil selvsagt ta imot en fullstendig søknad for formell behandling. Ut fra vurderingstemaene i plan- og bygningsloven § 19-2, fremstår det likevel som mest sannsynlig (normal sannsynlighetsovervekt) at utfallet vil bli et avslag på dispensasjon.

Med hilsen

Bjørnar A. Olsen

Avdelingsingeniør

Farsund kommune

Postboks 100, 4552 Farsund

Telefon/mobil: +47 902 73 240

E-post: bjol@farsund.kommune.no



FARSUND KOMMUNE

[Hjemmeside](#) • [Facebook](#)