



Arkivsak-dok. DELE-24/00328-21
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	25.08.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og deletillatelse for oppretting av ny grunneiendom 1,7 daa fra 90/5, Nordveien 270

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk avslår dispensasjon fra arealformål LNFR i kommunedelplanen for deling, oppretting av ny grunneiendom 1.7 daa fra gnr. 90, bnr. 5, Nordveien 270

Hjemmel for vedtak er plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 Begrunnelsen følger av saksfremlegget.

Vedlegg

Orientering om videre behandling - delsøknad 1.7 daa parsell til bolig i LNFR område - 90/5
Kopi - Utslippstillatelse - 90/5, Nordveien 270
Informasjon om høringsuttalelser - Drift har avtalt direkte jf. deres uttalelse - Deling 90/5
Uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt på 90/5 i Farsund kommune

Høringssvar utslipp - Deling av 1.7 daa parsell til bolig i LNFR - 90/5

Høringssvar fylkesveg - deling av 1.7 daa parsell til bolig i LNFR - 90/5
Høringssvar kulturminne - deling av 1.7 daa parsell til bolig i LNFR - 90/5
Landbruksfaglig uttalelse om treet - ikke en eik - 90/5, nær 90/34
Foreløpig tilbakemelding - Fraråding og suppleringsliste til søknad om fradeling av ny eiendom til bolig fra garden 90-5, ved østsiden av fv. ...
Kopi - Tillatelse til endret eller utvidet bruk av avkjørsel
Kopi - Saksutskrift - Søknad om fradeling av tomt til boligformål - 90-5, Slevdal
Tiltaksanalyse_12_53_31_7_2025 (1)
Oppdatert situasjonsplan datert 27.08.2025 - fradeling av parsell fra 90-5
Supplering av søknad - dispensasjonssøknad, kopi tillatelse til deling etter jordloven, kopi tillatelse

til endret eller utvidet avkjørsel samt situasjonsplan - 90/5, Nordveien 270
Søknad om fradeling av parsell fra 90/5, Nordveien

Saken kort fortalt

Utvalg for teknisk skal avgjøre dispensasjonssøknad for oppretting av 1.7 daa ny grunneiendom med sikte på fremtidig søknad om dispensasjon for oppføring av bolig. Selv om eiendommen blir opprettet er det ikke sikkert den senere kan bebygges.

Området er omkranset av dyrket mark. Det er få/ingen lekeplasser eller rekreasjonsmuligheter i området. Eiendommen kan skape interessekonflikt mellom bolig og landbruk, er bilbasert og bidrar til redusert folkehelse og redusert bærekraft.

Etter en samlet vurdering med hensyn til gode bo og oppvekstområder, naturhensyn og i noen grad de nasjonale og lokale jordvernhensyn fraråder administrasjonen at utvalget gir dispensasjon.

Dersom det gis dispensasjon både fra LNF og gang- og sykkelveg, bør det skriftlig i vedtakspunkt gjøres klart at administrasjonen skal fatte vedtak etter byggesaksdelen av loven, herunder utpeke landmål, gi tillatelse og stille vilkår for å sikre at rettigheter til gang- og sykkelveg, vann, avløp og vei tinglyst.

Søknad er frarådet

Administrasjonen har frarådet plassering og forklart at det var mange forhold som tilsier at kommunen normalt ikke kan gi dispensasjon etter pbl. i brev 06.11.24.

Det er valgt å gå videre med søknaden. Søknaden er supplert. Det er søkt og gitt deletillatelse etter Jordlova og tillatelse til utslipp etter forurensingsforskriften hhv. 04.04.25 og 15.06.25.

Brevet fra statsforvalter med fraråding er delt med tiltakshaver, og vi har minnet om forholdet hhv. 8.10.25 og 18.06.26.

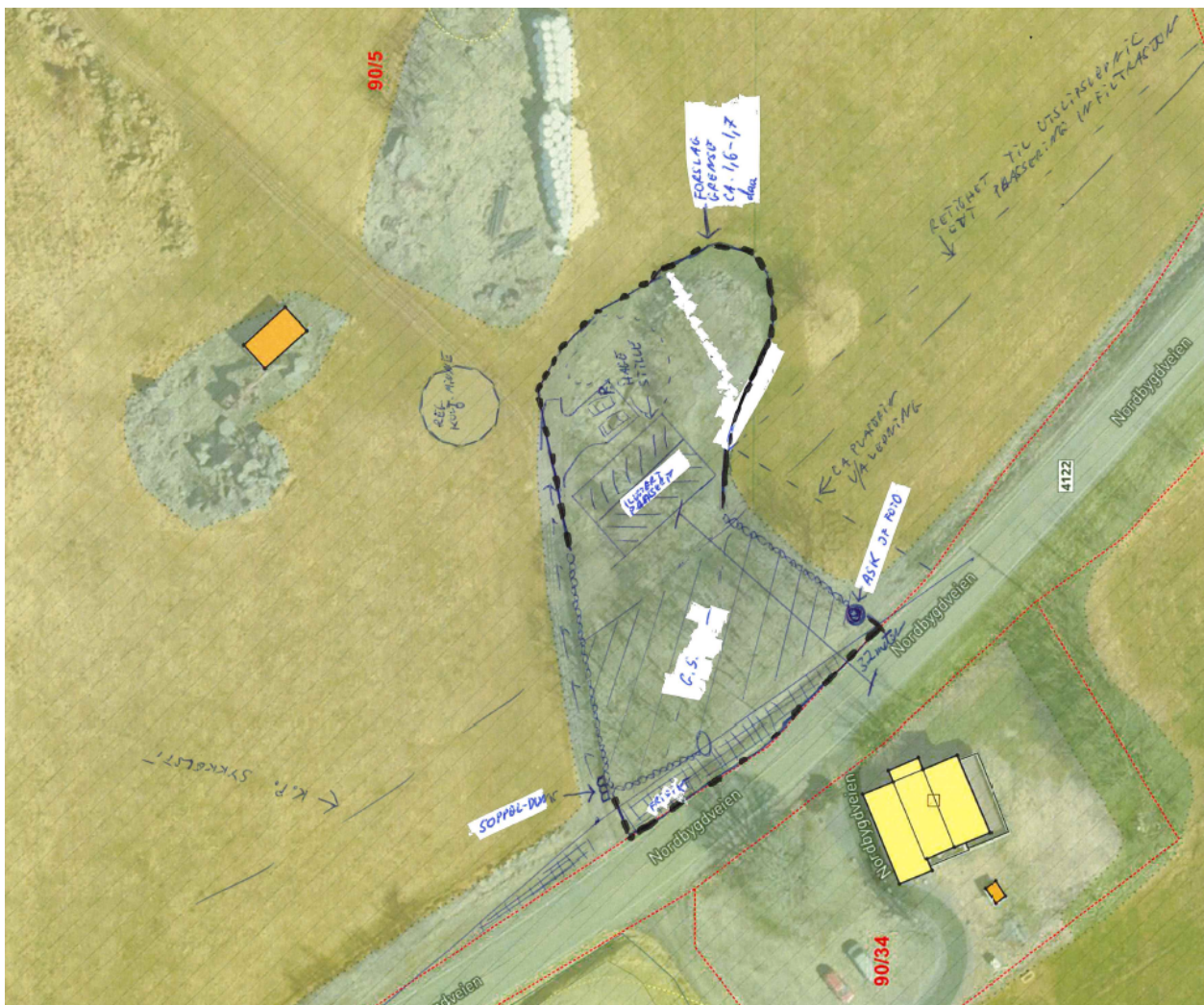
Bakgrunn

Søknaden gjelder:

Det er kun søknaden om dispensasjon fra arealformål LNF og gang- og sykkelveg som fremlegges for behandling.

Saken gjelder 3 søknader: Søknad om dispensasjon fra arealformål, søknad om tillatelse til tiltak for oppretting av ny grunneiendom, samt rekvisisjon av oppmålingsforretning for utpeking av landmåler og gjennomføring av oppmålings forretning.

Tiltaket: å dele fra ca. 1,6-1,7 daa parsell fra gnr. 90 bnr. 5, Nordveien 270, på nordøstsiden av Nordbygdveien, slik vist i situasjonskart datert 27.08.2025. Utsnitt under:



Figur 1 - Utsnitt situasjonsplan dat. 27.08.25

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert og i gjeldende [kommunedelplan](#) avsatt til «LNF-område» og «gang- og sykkelveg». Tiltaket er derfor omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad fra disse to forhold.

Naboforhold og andres kommentarer:

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

Plassering av tiltaket:

I tilsendt situasjonsplan fremgår mulig utnyttelse av eiendommen. Eiendommen er gitt en smal utforming og det bør sikres privatrettslig samtykke fra avgiver-eiendom for plassering av hus 2 meter fra grense, slik at husbygging ikke blir hindret av andre forhold enn de offentlige (les. som er til hinder).

Adkomst og rettigheter til veg, vann og avløp bør likelydende tinglyses.

Kommunens rettighet til å anlegge sykkelsti i området skravert «G.S» bør vurderes stilt som vilkår.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Avkjørsel er sikret i medhold av vedtak etter veglova. Rettigheter til privat veg må tinglyses.

Vann, avløp og overvann:

Det er gitt utslippstillatelse. Rettigheter til ledninger og utslipp vann må tinglyses.

Det er vist trace for kopling mot off. vann. Rettighet må tinglyses. Anboring må omsøkes før evt. påkobling.

Selve påkoblingen vil finne sted ved evt. bygging da det ikke er ikke byggerett på eiendommen.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse. Det er innkommet både uttalelser og vedtak til saken.

15.06.26 – Tillatelse til forurensing – vedtak teknisk drift.

22.09.25 – Fraråding av dispensasjon fra LNF og råd om naturmangfold – Uttalelse Statsforvalteren i Agder (deres ref. 2024/328).

05.09.25 – Orientering om byggegrense mot veg, samt krav om påvisning grense mot fylkesveg før gjennomføring av oppmålingsforretning, ellers ingen merknad – Uttalelse Agder Fylkeskommune som vegmyndighet (deres ref. 25/28886-3).

05.09.25 – Opplysninger om kulturminner rund, ønske om kontakt dersom det oppdages oldsaker, ellers ingen merknader til deling – Uttalelse Agder Fylkeskommune som Kulturminnemyndighet (Epost dr. Ghattas J. Sayej 05.09.25 08:04:10)

02.09.25 – Identifisering av feilregistrert eik, det er en ask – Landbruksfaglig uttalelse, enhet for landbruk.

06.06.25 – Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel – Vedtak Agder Fylkeskommune som vegmyndighet (deres ref. 25/16240-2).

04.04.2025 – Deletillatelse for 1.8 daa ny grunneiendom etter jordlova § 12 – Vedtak i Utvalg for landbruk (vår ref. 25/00265-2, behandling 04.04.2025, p. saksnr. 12/25).

Innhold er kort gjengitt over, brev/vedtak er vedlagt denne sak.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Det er i søknaden opplyst at tiltaket 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 byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 er av byggesak vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse jf. § 7. Delingen fremstår i noen grad i strid med prinsippene om å ivareta naturmangfold i LNF – det vises her til Statsforvalteren sin uttalelse om ask (eik var en feilregistrering som av administrasjonen alt er bedt rettet). Hensynet til naturmangfold gjør seg her tellende som en ulempe og som et hensyn i LNF vurderingen etter pbl. § 19-2. På denne måten vil nml. sine prinsipper bidra til utøving av offentlig myndighet etter nml. § 7.

Kulturmiljø

Det er steinmurer som bør bevares. Disse kommer frem av situasjonsplan og fremstår bevart.

Kulturminner i bakken:

Det er registrert kulturminner utenfor parsellen som søkes fradelt.

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 i [kommunedelplan](#) avsatt areal til «LNF-område» og «gang- og sykkelveg».

Søker sin begrunnelse fremgår av vedlegg:

«Supplering av søknad - dispensasjonssøknad, kopi tillatelse til deling etter jordloven, kopi tillatelse til endret eller utvidet avkjørsel samt situasjonsplan - 90/5, Nordveien 270»

I tillegg fremgår en rekke relevante opplysninger i omsøkte situasjonsplan (se fig. 1 tidligere), vedlegg:

«Oppdatert situasjonsplan datert 27.08.2025 - fradeling av parsell fra 90-5»

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 dispensasjon

Det må først foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot hensynene i LNF og sykkelsti, samt regionale og nasjonale interesser knyttet til transport, jordvern og naturmangfold. I tillegg skal hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår bærekraft og langsiktige løsninger, mfl. hensyntas etter lovens formål (pbl. § 1-1).

Lovens hensyn har flere oppgaver som skal løses i planlegging (jf. pbl. § 3-1, b og d), blant annet: «sikre jordressursene» og «legge til rette for (...) gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.» mfl.

I denne saken kan hensynet til sykkelsti til en viss grad ivaretas ved tinglysning av rettighet til å etablere sykkelsti. Dette vil imidlertid gi en dårligere tomt. Samlet vurderes hensynet som svekket.

Hensynet til naturmangfold anses tilsidesatt i den grad Statsforvalter gir uttrykk for i sitt rådgivende brev/uttalelse. Hensynet til jordvern anses også tilsidesatt da landbrukseiendom punkteres, og eiendomsgrensen ligger inntil dyrket mark.

En bygging på tomten vil gi en avlang eiendom omkranset av dyrket mark eller fylkesveg. Dette vurderes som en uheldig arealdisponering, selv om plasseringen isolert sett er mindre uheldig enn andre plasseringer på søkers eiendom. Bebyggelse vil, ut fra eiendommens utforming, måtte plasseres med relativt kort avstand til grense og til dyrket mark.

Et sentralt moment er at eiendommen er inneklemt mellom jordbruksarealer, vil være bilbasert, ha få nabohus, og gi begrensede muligheter for barn til å gå på besøk, utforske skog eller ferdes langs fortau og sykkelsti til skole, venner og aktiviteter.

Samlet, og ut fra tiltakets omfang, finner administrasjonen at hensynene gjør seg gjeldende med stor styrke og blir tilsidesatt av tiltaket. Det vurderes at blant annet hensynet til gode bomiljøer, barn og unge og jordvern i pbl. vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Dette innebærer at det ikke er adgang til å gi dispensasjon.

Den sentrale fordel i saken er at tiltakshaver får opprettet en boligeiendom i tråd med eget ønske. Eiendommen kan muligens bebygges med hus, og vil være sikret adkomst og utslipp. Tiltaket er også tillatt etter jordloven. Etablering av boligeiendom kan i utgangspunktet bidra til nasjonale mål om boligbygging.

Denne fordel vurderes likevel som begrenset i foreliggende sak. Området er avsatt til LNF, og en dispensasjon gir ikke byggerett. Videre finnes det en rekke ubebygde tomter med etablert byggerett i kommunen (for eksempel på Vågsvoll, Ådnesknuten og Høygård II).

Eiendommen fremstår isolert sett som mindre egnet til boligformål. Den er omkranset av dyrket mark, mangler gang- og sykkelveg til sentrale funksjoner og har ikke umiddelbart gode tur- og rekreasjonsarealer for barn og unge.

På denne bakgrunn tillegges fordelene ved å opprette boligeiendommen begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen.

Den sentrale ulempen i saken er at det opprettes en boligeiendom i et område avsatt til LNF, og at arealet tas i bruk til et formål som er i konflikt med hensynene bak arealdisponeringen. Tiltaket innebærer at et område med en viss naturverdi deles fra med sikte på boligformål, og at hensynet til jordvern blir tilsidesatt.

Eiendommen vil ligge inntil dyrket mark og fylkesveg, og vil være bilbasert uten gang- og sykkelveg til skole og offentlige tilbud. Dette gir svake forutsetninger for gode bokvaliteter, særlig med tanke på barn og unges oppvekstvilkår. Manglende tilrettelegging for myke trafikanter innebærer også økt risiko ved ferdsel langs fylkesveg, særlig for barn, og gir i noen grad utfordringer for trafiksikkerhet.

Tiltaket kan videre medføre driftsulemper for landbruket, blant annet ved at eiendomsgrensen legges tett opptil dyrket mark med tilhørende gjerdeplikt. Samtidig kan normal landbruksdrift oppleves som sjenerende for boligformålet, noe som kan gi økt konfliktnivå mellom bo-hensyn og driftshensyn.

Etablering av boligeiendommen vil også kunne bidra til uheldig fragmentering av landbruksarealer og en mindre helhetlig arealutvikling i området. Samlet vurderes ulempene som betydelige, og de tillegges stor vekt i dispensasjonsvurderingen.

Ut fra administrasjonens samlede vurdering er det ikke sannsynliggjort at fordelene er større enn ulempene. Ulempene vurderes som betydelige og tillegges stor vekt, mens fordelene vurderes som begrensede.

Lovens krav er at det må foreligge en klar overvekt av fordeler. Dette vilkåret anses ikke oppfylt. Dette betyr at det ikke er adgang til å gi dispensasjon.

Lovens vilkår for å gi dispensasjon er ikke oppfylt. Dersom utvalget legger til grunn et annet faktagrunnlag og/eller en annen vurdering av lovens vilkår enn det som fremgår over, må det foretas en ny samlet vurdering av dispensasjonsvilkårene og en selvstendig vurdering etter det frie skjønnet.

Ved utøvelse av fritt skjønn kan det blant annet tas stilling til om det er ønskelig å unngå etablering av boligeiendommer som medfører punktering av landbruksarealer, eller som blir liggende omkranset av dyrket mark og fylkesveg med fartsgrense 60 km/t. Det kan også vurderes om tiltakshavers ønske skal tillegges større eller mindre vekt enn hensyn til eksempelvis klima, barn og unge eller folkehelse. Skjønnets vil slik kunne gi uttrykk for kommunens politiske mål og

prioriteringer. Det er det frie politiske skjønnnet, utøvd av de folkevalgte, som kan danne grunnlag for presedens.

Det kan fastsettes vilkår. Informasjon om sentrale vilkår fremgår av saksfremlegget.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker 2024 bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Delesøknad, per tid, ikke behandlet.	1.1.13	4 125
Behandling av dispensasjonssøknad	2.1	13 753
Mangelfull søknad/ 3 suppleringsrunder	5.2	5 224
Totalt gebyr å betale		18 977

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Videre saksbehandling:

Administrasjonen vil om utvalget går imot rådet – gå videre med behandling av selve tillatelsen og rekvisisjonen, herunder utpeking av landmåler og fastsetting av relevante vilkår utover de som følger av dispensasjonsadgangen.

Landmåler vil i så fall sende egen faktura for oppmåling. Gebyret beregnes ut fra parsellens størrelse og søknadsform etter vedtatt regulativ. Gebyrets størrelse finnes under overskrift «Gebyrer i henhold til matrikkelloven» på denne lenken: [Deling av eiendom - Farsund kommune](#)

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. 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

Etablering av sykkelsti kan bli dyrere. Salg av kommunens tomter i Vanse kan påvirkes. Konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår og folkehelse kan medføre økte utgifter.

Konsekvenser for barn og unge

Administrasjonen vurderer at eiendommen vil ha begrensede rekreasjonsarealer for små barn, da omkringliggende areal er jordbruksareal og vei. For større barn mangler sykkelsti. Dersom sykkelsti etableres, vil hagens areal reduseres, men ulempen ved manglende sykkelsti avbøtes.

Konsekvenser for klima og miljø

Bilbaserte boligeiendommer er uheldige. Fradeling av naturmangfoldverdier er i noen grad uheldig.

Konsekvenser for folkehelse

Den omsøkte boligen er lokalisert uten gang- og sykkelvei og omgitt av dyrket mark og fylkesveg. Dette gir begrensede muligheter for fysisk aktivitet i nærmiljøet og kan medføre økt bilavhengighet.

Bilbasert bosetting kan ha betydning i et livsløpsperspektiv, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

Plasseringen med spredt bebyggelse og få naboer gir begrensede muligheter for sosiale møteplasser i nærmiljøet.

Dette er forhold forbundet med redusert folkehelse.

Konklusjon

Saken gir etter administrasjonens syn ikke en god boligutvikling for barn og voksne i tråd med kommunedelplanens hensyn og dispensasjonen kan ikke innvilges siden kriteriene for å gi dispensasjon ikke er innfridd.

Kopi skal sendes til

Tiltakshaver

Partsrepresentant/adv.

Statsforvalteren i Agder

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal

4809 Arendal