

Farsund kommune
Utvalg for teknisk

Deres ref.: DELE-
24/00328

Vår ref.: 33078

Kristiansand, 03.08.2026

TILLEGGSSKRIV TIL SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT GFRA GNR. 90 BNR. 5 – ARNE OG SOLFRID QVALE

1. Innledning

Jeg viser til kommunens brev av 18.06.2026 om videre behandling av saken, og til at saken skal opp i utvalg for teknisk. Administrasjonen har innstilt negativt, og Statsforvalteren i Agder har frarådet fradelingen i brev av 22.09.2025. Før utvalget tar stilling til dispensasjonsspørsmålet, ønsker jeg å minne om hvilke tillatelser som allerede foreligger i saken:

- Tillatelse til deling etter jordloven § 12 er gitt av utvalg for landbruk i vedtak av 04.04.2025.
- Tillatelse til endret eller utvidet bruk av avkjørsel er gitt av Agder fylkeskommune i vedtak av 06.06.2025.
- Utslippstillatelse er gitt for det nye bolighuset, og lå til grunn da saken ble sendt til Statsforvalteren for uttalelse.

Det som nå gjenstår, er en tillatelse til deling etter plan- og bygningsloven, herunder dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 19-2, siden parsellen har arealformål LNFR i kommuneplanen og det ikke foreligger reguleringsplan for området. Jeg ønsker med dette å komme med noen presiseringer som er viktige for utvalgets vurdering.

2. Rettslig

Delesøknadens landbruksfaglige sider er allerede vurdert og avgjort. Utvalg for landbruk har gitt tillatelse til selve delingen etter jordloven § 12, og har dermed konkludert med at delingen kan skje uten at det går ut over driften på gården eller landbruksressursene i området.

Utvalg for teknisk skal nå ta stilling til om vilkårene dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Parsellen ligger i et område avsatt til LNFR i kommuneplanen og det foreligger ikke reguleringsplan.

Etter § 19-2 andre ledd kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må klart overstige ulempene, og det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Spørsmålet er om selve LNFR-formålet og plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved at det oppføres én bolig på en tomt som historisk har vært bebyggt.

3. LNFR-hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt

Parsellen som søkes fradelt inneholder ikke produktivt landbruksareal og er ikke egnet til inntektsgivende landbruksdrift. Den har heller ikke økonomisk betydning for landbruksdriften på gården. En fradeling vil derfor bety lite for kulturlandskapet, og de hensynene bestemmelsen skal verne om, blir ikke satt vesentlig til side ved at det gis dispensasjon her.

Det samme gjelder plankravet. Formålet med plankravet er å sikre at endret arealbruk vurderes i sammenheng med arealbruken i området for øvrig. Her er arealet som søkes fradelt beskjedent, og bruken av resten av arealet blir uendret. Det er derfor ikke nødvendig eller hensiktsmessig å kreve full planbehandling for én boligtomt. Dette er en enkeltstående sak, det er ikke planlagt flere boliger på eiendommen, og en dispensasjon vil ikke skape presedens i området.

4. Fremtidig sykkelsti er ikke til hinder

Det er innregulert en fremtidig sykkelsti i kommuneplanen som går i nærheten av parsellen. Dette bør ikke tillegges vekt mot dispensasjon av følgende grunner:

Den innregulerte traseen er lagt langt ute i jordet. Det vil være lite hensiktsmessig å anlegge sykkelstien slik. En mer naturlig og arealbesparende plassering er langs bilveien.

Skolen i området er nedlagt, og skoleelevene fraktes i dag med buss. Hensynet til sikker skolevei, som ofte er en sentral del av begrunnelsen for slike sykkelstier, gjør seg derfor ikke gjeldende her.

Det nye bolighuset er planlagt plassert et godt stykke fra veien, i området der det tidligere lå bolighus. Dersom sykkelstien likevel skal bygges senere, kan den fortsatt anlegges nærmere fylkesveg 4122, i utkanten av boligtomta.

Det oppstår derfor ingen reell konflikt mellom å tillate deling av tomte til boligformål og en fremtidig sykkelsti.

5. Helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet er ivaretatt

Etter § 19-2 tredje ledd skal det legges særlig vekt på hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette er fullt ut ivaretatt i denne saken:

Utslippsspørsmålet er avklart. Utslippstillatelse er gitt, og denne lå til grunn da saken ble sendt til Statsforvalteren for uttalelse. Det skal etableres eget renseanlegg til det nye bolighuset, og avløpsvann kan føres til en dreneringsgrøft som allerede finnes på jordet.

Vann er sikret gjennom eksisterende tilkobling til kommunalt nett, som ble lagt da parsellen tidligere var bebyggt.

Avkjørsel og trafiksikkerhet er godkjent av Agder fylkeskommune i tillatelse av 06.06.2025. Fylkeskommunen har lagt til grunn at siktkravene er oppfylt, og at tiltaket ikke medfører flere avkjørsler på strekningen.

Grunnen er trygg byggegrunn, av samme type morenejord som resten av distriktet, og tomta har tidligere vært bebygd og bebodd i flere generasjoner.

6. Ikke skog, men et gammelt gårdstun

Parsellen som søkes fradelt er ikke skog eller urørt natur. Det står ikke slik til at man må velge mellom bebyggelse og bevaring av natur her. Parsellen er et tidligere gårdstun hvor det sto både bolighus og løe helt til disse ble revet på 1980-tallet. Grunnmurene er fortsatt synlige, og det nye huset er tenkt plassert der det gamle bolighuset lå. Blir det ikke boligbygging her, vil tomta uansett fortsette å være i bruk til landbruksrelaterte formål, for eksempel lagring av rundballer og annet utstyr i tilknytning til driften på gården. Det reelle valget står altså mellom lav og sporadisk bruk av en allerede opparbeidet tomt, eller å ta den i bruk til det den historisk har vært brukt til.

7. Asketreet berøres ikke

Statsforvalteren fraråder fradelingen med henvisning til et asketre på tomta, og viser til at ask er rødlistet som sterkt truet art. Dette punktet bør etter vår vurdering tillegges begrenset vekt. Det gamle asketrete vil ikke bli berørt av tiltaket og vil bli stående slik det står i dag, uansett om fradelingen godkjennes eller ikke. Det er heller ikke tale om noen bevaringsverdig eik på tomta, slik det tidligere har vært en viss uklarhet om i saken. Det er kun asketrete det er tale om, og dette skal bevares.

Unge asketrær uansett ikke vil kunne vokse fritt her. Tomta er og har vært i aktiv bruk, enten til bebyggelse eller til landbrukslagring, og dette endres ikke av at det gis tillatelse til fradeling. Det biologiske mangfoldet i området påvirkes derfor ikke av tiltaket.

8. Foreldrene ønsker å bo nær gården og delta i driften

Det er Arne og Solfrid Qvale, foreldrene til nåværende eier Linda Qvale Dønnestad, som ønsker å bygge på tomta. Dette er ikke tilfeldig, men et resultat av det generasjonsskiftet som nettopp har skjedd på gården. Arne har drevet landbrukseiendommen i snart 34 år, og det er naturlig og ønskelig at han og Solfrid fortsatt kan være tett på gården etter at datteren har tatt over.

Dette har direkte betydning for landbruksdriften. Når foreldrene bor like ved gården, kan de fortsette å bidra i det daglige arbeidet og støtte opp om driften slik de har gjort i mange år. Dette er en klar fordel for den unge generasjonen som nå skal drive gården videre. Samtidig styrker det bosettingen i området.

9. Fordelene er klart større enn ulempene

Samlet sett fører en dispensasjon til en positiv bruk av et område som ikke har betydning for landbruksdrift eller friluftsliv. Ingen benytter i dag parsellen til friluftsliv, og det går ingen turstier over den. Parsellens beliggenhet nær vei, der det tidligere har vært oppført bolig, gjør den godt egnet som boligtomt. Fradelingen vil bidra positivt til bosettingen i området, det er ikke planlagt flere boliger på eiendommen, og søknaden vil ikke skape presedens. Etter vår vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene, og vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt.

10. Oppsummering

Vi ber utvalget legge vekt på at parsellen ikke er urørt natur, men et tidligere gårdstun som allerede har vært bebygd. Asketrete berøres ikke av tiltaket og vil stå der det står i dag uansett utfall. Det er foreldrene til gårdens nåværende eier som skal bygge her, noe som er en klar fordel for landbruksdriften og for bosettingen i området. De øvrige sektormyndighetene har allerede gitt sine nødvendige tillatelser. Vi ber derfor om at delesøknaden med nødvendig dispensasjon innvilges.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Wigemyr & Co DA

Anne Sundøy
Advokat/Partner

Kopi: Arne Normann og Solfrid Qvale og Linda Qvale Dønnestad,