

Farsund kommune
post@farsund.kommune.no

Deres ref.: DELE-
24/00328-3

Vår ref.: 33078

Kristiansand, 01.07.2025

TILLEGG TIL SØKNAD OM FRADELING AV TOMT TIL ENEBOLIG FRA GÅRDEN GNR. 90 BNR. 5 MFL. VED ØSTSIDEN AV FV. 4122 – SØKNAD OM DISPENSASJON

Jeg viser til tidligere innsendt delesøknad og brev fra Farsund kommune av 06.11.2024. Søknaden er tidligere satt i bero inntil videre. Det bes nå om at saksbehandling av delesøknaden gjenopptas.

1. Tillatelse til deling etter jordlov

Det er nå gitt tillatelse til deling i medhold av jordloven i vedtak av 04.04.2025 med følgende ordlyd:

*«Farsund kommune, utvalg for landbruk, gir med hjemmel i jordloven § 12 tillatelse til fradeling av 1,8 dekar tomt til boligformål fra 90/5, Slevdal som omsøkt. Tillatelsen gis på følgende vilkår:
- Eier av den fradelte tomte har gjerdeplikt mot areal som beites/kan beites.
- Det skal tinglyses kjørerett over fradelt vei for avgiverbruket»*

Vedlegg 1: Melding om vedtak av 08.04.2025 og saksutskrift

2. Tillatelse for endret eller utvidet bruk av avkjørsel

Det er gitt tillatelse til endret eller utvidet kjøretillatelse fra Agder Fylkeskommune i vedtak av 06.06.2025.

Vedlegg 2: Tillatelse for endret eller utvidet bruk av avkjørsel

3. Dispensasjonssøknad

Da areal som søkes fradelt har arealformål LNFR søkes det om dispensasjon etter pbl. § 19-2 for deling av eiendom i strid med LNFR formålet, og i strid med innregulert trase for fremtidig sykkelsti i kommuneplanen. I LNF område er det byggeforbud og det søkes derfor om dispensasjon fra dette. Det søkes også om dispensasjon fra plankravet.

I forbindelse med at Linda Qvale Dønnestad sommeren 2025 overtar som eier av gnr. 90 bnr. 5 mfl. ønsker Arne og Solfrid å dele fra en hustomt til seg selv. Da vil de på sikt ha muligheten til å bygge seg et nytt hus på egen tomt i nærheten av landbrukseiendommen. Dette vil være en

fordel for landbruksdriften, da det er sannsynlig at både Solfrid og Arne vil hjelpe de nye eierne mye. En fradeling av parsellen vil også bidra til å skape bosetting i ytterkant av Lista.

Vedlegg 3: Situasjonsskart som viser parsellen som søkes fradelt

Parsellen er et tidligere gårdstun og er godt egent til bruk som boligeiendom. En fradeling vil utelukkende bidra positivt til bosettingen i området. Parsellen er naturlig arrondert med grensene som tilsvarer det tidligere gårdstunet på gnr. 90 bnr. 3. Parsellen har en størrelse som gjør den attraktiv som en landlig boligeiendom.

Arealet som søkes fradelt inneholder ikke produktivt landbruksareal og det vil igjen bli bosetting på parsellen. Det er allerede innkjørsel til parsellen som søkes fradelt, fra tiden da den var bebygd. Det er naturlig å benytte eksisterende innkjørsel til tomte. Det er ikke behov for å legge beslag på noe av den dyrka marka rundt parsellen. For tilgang til jordene ved parsellen som søkes fradelt, vil landbrukseiendommen fremdeles ha rett til å benytte innkjørsel over gnr. 90 bnr. 5.

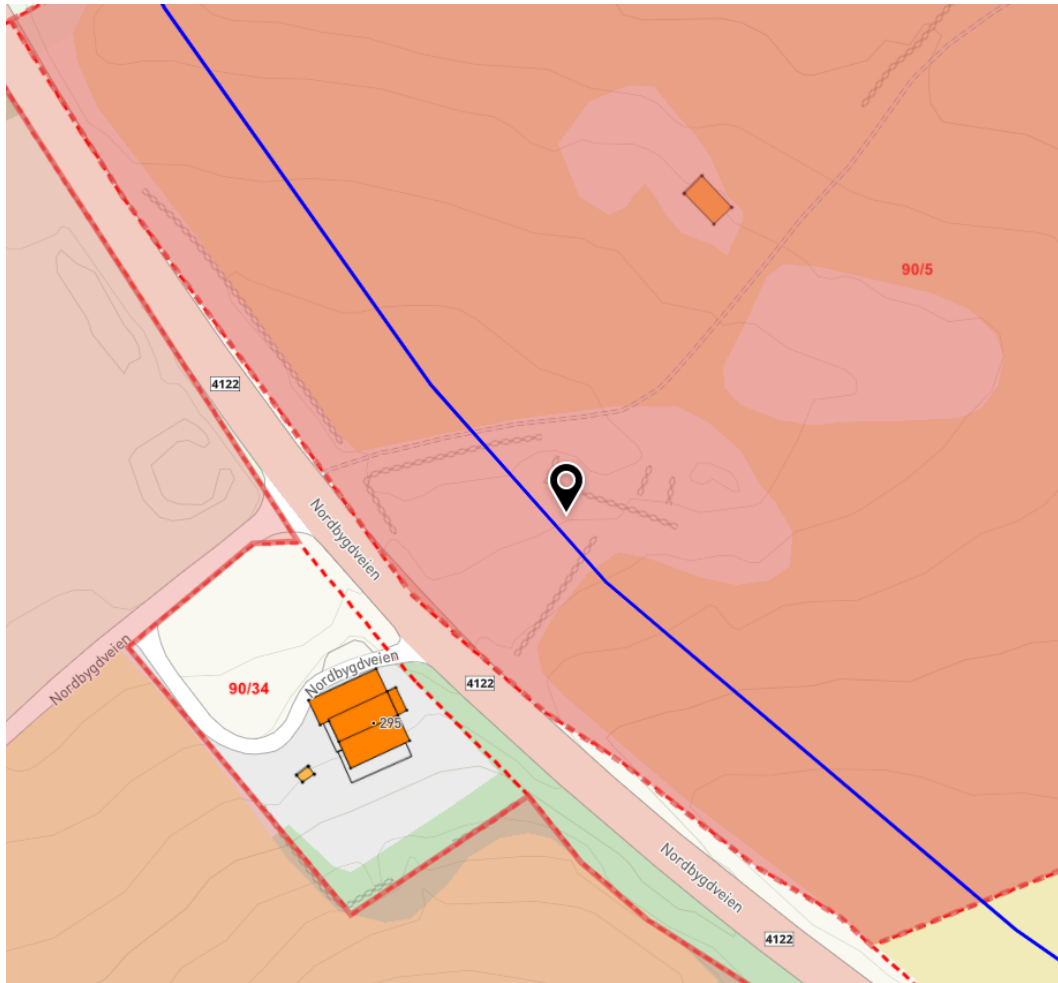
Utvalg for landbruk har gitt tillatelse til deling etter jordloven i vedtak av 04.04.2025 og med det tatt stilling til konsekvensene en deling vil medføre for landbruksdriften. I denne saken er arealet som søkes fradelt beskjedent sett hen til landbrukseiendommens totale størrelse. Arealet som søkes fradelt er ikke egnet til inntektsgivende landbruksdrift og har heller ikke økonomisk betydning for landbruksdriften av eiendommen. En fradeling som omsøkt vil bety lite for kulturlandskapet. For gårdsdriften til fradelende landbrukseiendom har arealet ingen betydning for driften.

Det er kun aktuelt å fradele ei boligtomt og det er ingen planer om å oppføre mer enn en bolig i området. Det er derfor ikke urimelig å fravike hovedregelen om at utbygging av boliger i hovedsak bør vurderes gjennom plan. Denne ene delingssøknaden med aktuelt faktum er en slik sak der det vil være aktuelt og naturlig å anvende dispensasjonsmuligheten i stedet for å kreve full reguleringsplan. Hensynene bak plankravet i kommuneplanen blir ikke satt til side selv om søker får dispensasjon i denne saken. Plankravet er begrunnet i at endring av bruken av et areal skal vurderes i sammenheng med arealbruk i området for øvrig. Her er arealet som søkes fradelt beskjedent og for resten av arealet vil bruken være uendret, og det er dermed ikke verken nødvendig eller hensiktsmessig å foreta interesseavveining gjennom et planarbeid for bare ei boligtomt. Deling vil ikke påvirke en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Det blir ikke gjort endringer som fører til ytterligere reduksjon av landbruksareal utover boligtomtas størrelse.

Når gjeld hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet i § 19-2, tredje ledd er dette fullt ut ivare tatt dersom det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Tillatelse til fradeling har ikke betydning for friluftslivet i området. I dag er det ingen som benytter denne parsellen til friluftsliv. Til det er beliggenheten og naturen ikke spesielt egnet. Derfor velger folk andre og mer naturskjønne eller tilrettelagte områder når de skal på tur eller trene. Det går ingen turstier over parsellen som søkes fradelt.

En fradeling av parsellen og senere oppføring av bolig vil ikke komme i konflikt med planlagt sykkelsti langs FV4122. Det er naturlig at en oppføring av bolig vil trekkes et godt stykke unna veien, i området hvor det før var oppført bolighus. Dersom det senere skal anlegges sykkelsti, vil det kunne gjennomføres ved å anlegge den nærmere FV4122, i utkanten av boligtomta.



Innregulert sykkelsti er tegnet som blå strek i kartet. Det vil uansett være lite hensiktsmessig å legge sykkelstien såpass langt ute i jorden. En mer naturlig og arealbesparende plassering vil være i tilknytning til bilveien.

Skolen i området er nedlagt og skoleelevene fraktes med buss. En fradeling av parsellen og oppføring av bolighus vil ikke være til hinder verken for sikker skolevei, eller for fremtidig sykkelsti.

Tilknytning til vann og avløp – vil løses ved tilkobling til kommunalt nett for vann- og avløp.

De gamle stenvurene på parsellen som søkes fradelt, vil få stå som de gjør i dag.

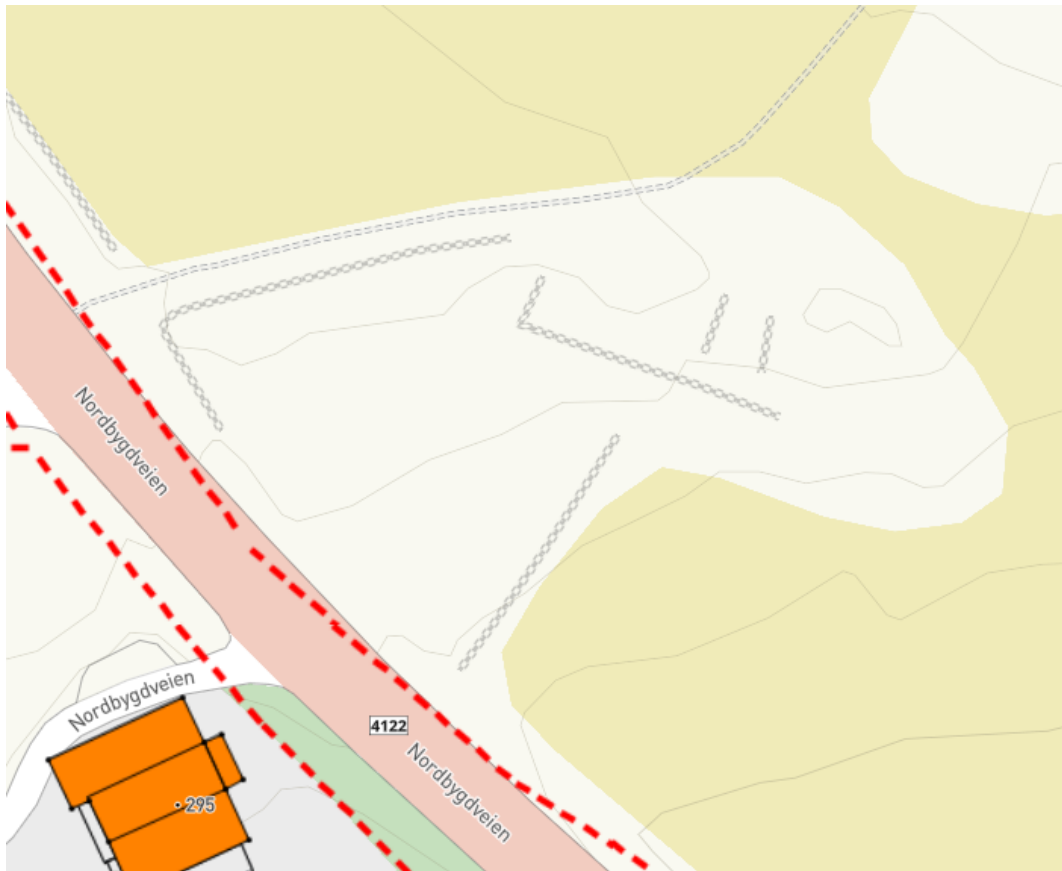
Det er innenfor kommunens myndighet å gi dispensasjon, jfr. pbl. § 19 -2 1. ledd. Dispensasjon kan, jfr. andre ledd ikke gis dersom hensynene bak reglene det skal dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

En dispensasjon vil i denne saken føre til en positiv bruk av et område som ikke har betydning verken for landbruksdrift eller friluftsliv. Parsellens beliggenhet i nærhet til vei og hvor det tidligere har vært oppført bolig, gjør den godt egent til boligtomt. Fradeling av parsellen vil bidra positivt til bosettingen i området. Det er ikke planlagt flere boliger på eiendommen og søknaden vil ikke skape presedens i området.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon oppfylt i dette tilfellet.

4. Situasjonsplan

Nytt bolighus ønskes oppført på samme område som tidligere bolighus var oppført. I kartutsnitt vises grunnmurene til tidligere bebyggelse:



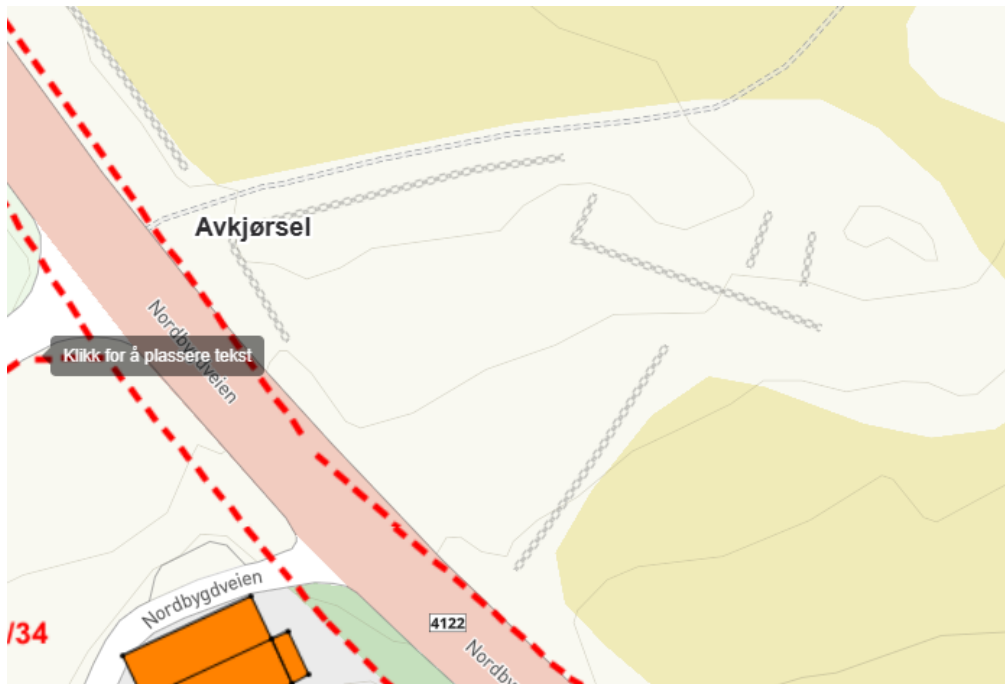
Det finnes ikke noen større eik på parsellen som søkes fradelt. Det står et asketre der, men dette er ikke bevaringsverdig etter det Arne og Solfrid Qvale kjenner til.

Søppelhåndtering vil være lik andre eiendommer som ligger ut mot Nordbygdveien FV 4122, søppelkasser trilles ut til bilveien ved tømning. Søppelkasser oppbevares ellers lengre inne på hustomta.

Parsellen har allerede tilkobling til kommunalt vann da det var tilkobling til kommunalt vann til tidligere bygninger. Vannrørene kan fremdeles brukes og Qvale benytter de i dag til å gi dyre vann på beite.

Det må etableres eget renseanlegg til nytt bolighus. Avløpsvann fra renseanlegget kan føres til dreneringsgrøft som allerede er på jorden.

Eksisterende avkjørsel vil benyttes som avkjørsel til parsellen. Det vil være god plass til å opparbeide parkeringsplass og snuplass inne på parsellen som søkes fradelt.



5. Sikker byggegrunn

Grunnen består av morenejord på samme måte som resten av dette distriktet. Det har tidligere vært bosetting med gårdstun på parsellen som søkes fradelt i flere generasjoner. Grunnen er godt egnet til bruk som boligtomt. Søker Arne og Solfrid Qvale bekrefter at byggegrunnen er sikker, jf. pbl. 28-1.

Landbrukseiendommen gnr. 90 bnr. 5 m.fl. vil bli solgt og overdratt til Linda Qvale Dønnestad i løpet av sommeren 2025. Søknaden sendes derfor på vegne av både eksisterende og ny eier av gnr. 90 bnr. 5 m.fl.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Wigemyr & Co DA

Anne Sundøy
Advokat/Partner

Vedlegg: **Vedlegg 1:** Melding om vedtak av 08.04.2025 og saksutskrift
Vedlegg 2: Tillatelse for endret eller utvidet bruk av avkjørsel
Vedlegg 3: Situasjonsskart som viser parsellen som søkes fradelt

Kopi: Arne Normann og Solfrid Qvale og Linde Qvale Dønnestad