



Arkivsak-dok.	BYGG-20/00292-7
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

25.08.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om tilbygg til bolig og garasje 34/174, Heia 8

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-2 innvilges dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen for tilbygg til bolig og garasje på eiendommen 34/174.

Søknad om endring av tidligere gitt tillatelse for eiendommen gnr. 34 bnr. 174, Heia 8, godkjennes. Tiltaket omfatter utvidelse av eksisterende garasje, godkjenning av eksisterende vaskerom, oppføring av ny bod og etablering av terrasse over bod og vaskerom.

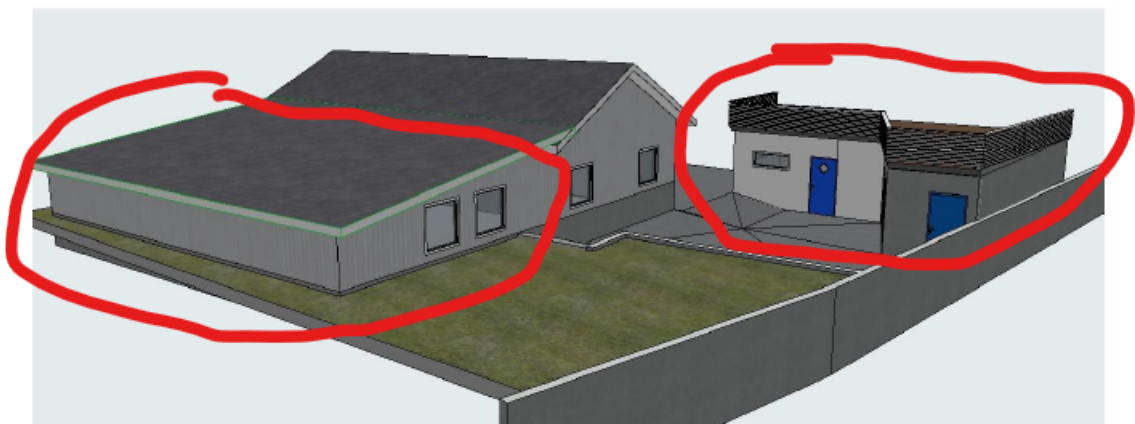
Vedlegg

Søknad om endring av tillatelse 34/174
B. Dispensasjonssøknad og redegjørelse
D.1 Situasjonsplan Heia 8 20.05.2026
E.1 Plan 1. etg Heia 8 20.05.2026
E.2 Snitt Heia 8 20.05.2026
E.3 Fasade 1 Heia 8 20.05.2026
E.4 Fasade 2 Heia 8 20.05.2026
E.5 Perspektivtegninger Heia 8 20.05.2026

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder endring av tidligere gitt tillatelse på eiendommen gnr. 34 bnr. 174, Heia 8, Borhaug. Eiendommen er en eneboligtomt bebygd med bolig og garasje. Tiltaket omfatter utvidelse av eksisterende garasje med et bruksareal på 93 m². Bestående garasje som tilbygges har i matrikkelen en registrert størrelse på 70 m². Garasjen legges til grunn å få en samlet størrelse på 163 m² BRA.

Videre søkes om oppføring av ny bod som tilbygg på ca. 34 m² samt etablering av terrasse over bod og vaskerom, og godkjenning av vaskerom (24 m²). Samlet bebygd areal (BYA) for de omsøkte tiltakene er i søknaden oppgitt til ca. 164 m².



Omsøkt tiltak markert

Arealplanstatus

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Farsund–Lista 2018–2028. Tiltaket er i tråd med arealformålet, men krever ny dispensasjon fra plankravet i byggeområder gitt i bestemmelsene. Det er

også søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense, men det er etter søknaden er innsendt innhentet erklæring fra alle naboer (også Farsund kommune), og det er da ikke behov for å behandle denne del av dispensasjonssøknaden.

Det aktuelle området er planmessig utbygd etter reguleringsplan utarbeidet på tidlig 1960 tall. Planen for området ble så vidt en kjenner til aldri vedtatt av Herredstyret. Planen har lagt til rette for store luftige tomter stort sett mellom 800-1200 m². Den aktuelle tomten har en størrelse på 1121 m², og er blant de større i området. Tomten er blant flere som har blitt tillagt areal fra kommunal grunn i ettertid.

Nabovarsling

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger avstandserklæringer fra tre naboer for plassering nærmere nabo eiendom enn 4 m. Det er ikke innkommet merknader til tiltaket.

Vei, adkomst og parkering

Tiltaket medfører ingen ny avkjørsel til offentlig vei. Utvidelse av henholdsvis garasje og bolig vurderes ikke å påvirke trafikforholdene i området.

Vann, avløp og overvann

Tiltaket er ikke opplyst å medføre ny eller endret tilknytning til vann- og avløpsanlegg. Overvann skal håndteres på egen eiendom i samsvar med plan- og bygningsloven § 28-10.

Kulturminner

DOK-analysen viser ikke treff på registrerte kulturminner, kulturmiljøer eller fredete bygninger innen tiltaksområdet. Kommunen kan derfor ikke se at tiltaket kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare

Kommunen har vurdert tiltaket etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Vurderingen bygger på tilgjengelig kunnskap i offentlig tilgjengelige databaser, herunder DOK-analyse datert 30.06.2026. Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig for behandling av saken.

DOK-analysen viser treff på datasettet «Arter av nasjonal forvaltningsinteresse». Det er registreringer av flere fuglearter med nasjonal forvaltningsinteresse innen analyseområdet, Registreringene er imidlertid knyttet til analyseområdet som helhet og ikke til det konkrete tiltaksområdet på eiendommen. Lista er fuglerikt og tilsvarende registreringer er svært vanlig her.

Etter kommunens vurdering vil tiltaket ikke påvirke naturmangfoldet i nevneverdig grad. Berørt areal er i bruk som hage og uteareal tilknyttet bolig. Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 tillegges derfor begrenset vekt i saken.

Kommunen kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlig belastning på økosystemer eller naturmangfold, jf. naturmangfoldloven § 10. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 11 og 12 anses ivaretatt ved at tiltaket gjennomføres innenfor en etablert boligeiendom.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om begrunnet dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

Lovgrunnlag for dispensasjonen

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjonen må dessuten være klart større enn ulempene.

Vurdering av dispensasjonen

All utvikling i området Heia, Brekneveien, Villaveien og Skolebakken er basert på dispensasjoner med struktur gitt i ikke juridisk bindende plan som tomtene i området er fradelt på bakgrunn av. Det er gjennom årene gitt et svært omfattende antall dispensasjoner her. I plan- og bygningsloven fra 2010 er dispensasjon beskrevet som et «snevert» unntakstilfelle.

Forarbeidenes ordlyd harmonerer i liten grad med den faktiske utviklingen i området, både før og etter lovens ikrafttredelse. Området fremstår som et ferdig utbygd boligområde hvor nødvendig infrastruktur, lekeplasser og øvrige fellesarealer er etablert og eies av kommunen. De hensyn bestemmelsen om plan skal ivareta gjør seg derfor ikke gjeldende med samme styrke som i nye utbyggingsområder. En plan her vil først og fremst bli bestemmelser om hvordan og hvor mye utbygging som tillates på tomtene i feltet.

En reguleringsplan for boligfelt kan og bør fortrinnsvis inneholde bestemmelser om:

- Maksimal utnyttelsesgrad (%-BYA eller %-BRA)
- Maksimalt antall boenheter
- Tillatt byggehøyde (gesims- og mønehøyde)
- Byggegrenser
- Takform og takvinkel
- Krav til MUA (minste uteoppholdsareal)

Den aktuelle tomten har også etter de aktuelle utvidelsene av bebyggelsen relativt mye gjestående uteoppholdsareal. Garasjetilbygget som har en relativt stor grunnflate, har ikke stor mønehøyde, og bygget vil med sin utforming ikke fremstå som et spesielt markert stort bygg i området. Det er ikke aspekter med utbyggingsprosjektet som vurderes som konfliktfylt i forhold til fremtidige reguleringsbestemmelser for området. En nyere reguleringsplan vil normalt tilrettelegge for en høyere utnyttelsesgrad enn det som var vanlig på 1960 tallet.

Kommunen legger vekt på at tiltakene etableres som en naturlig videreføring av eksisterende bebyggelse på en allerede utbygd boligeiendom. Videre foreligger det avstandserklæringer fra berørte naboer. Garasjen er prosjektert med lavere takform og tilpasset terreng for å redusere volumvirkning og visuell dominans. Kommunen kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige negative konsekvenser for naboenes bruk av sine eiendommer.

Kommunen finner derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Kriteriet i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Om hensyn i lovens formål

Tiltaket gjelder videreutvikling av en eksisterende boligeiendom og innebærer ingen vesentlig endring av arealbruk eller utbyggingsmønster. Tiltaket bidrar til en mer funksjonell disponering av eiendommen gjennom bedre parkerings- og lagringsmuligheter samt etablering av hensiktsmessige uteoppholdsarealer.

Kommunen finner ikke at hensynene i plan- og bygningsloven § 1-1 blir vesentlig tilsidesatt.

Om regionale og nasjonale interesser

Tiltaket berører ikke registrerte kulturminner, friluftsinnteresser, jordverninteresser, naturvernområder eller andre regionale og nasjonale interesser. DOK-analysen avdekker ingen forhold som tilsier konflikt med slike interesser.

Kommunen finner derfor at regionale og nasjonale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Avveining av fordeler og ulemper

Fordeler

- Bedre arealutnyttelse av eksisterende boligtomt.
- Bedre parkerings- og lagringsmuligheter.
- Tiltakene er terrengtilpasset og tilpasset eksisterende bebyggelse.

Ulemper

- Redusert avstand til nabogrense sammenlignet med hovedregelen på 4 m i § 29-4. Ett av hensynene bak avstandsbestemmelsene i loven er brannvern hensyn. Bygg som har redusert byggeavstand skal utføres med brannskille, noe også garasjer større enn 50 m² skal. Likevel vil mindre byggeavstand være negativt ut fra brannvern hensyn.

Kommunen vurderer at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon dispensasjon

Kommunen finner at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Hensynene bak pbl. blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Dispensasjon kan derfor innvilges. Administrasjonen ser ikke at det er spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen vesentlige

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Forutsetningene for å kunne godkjenne dispensasjon vurderes å være tilstede. Administrasjonen vurderer ikke at det foreligger spesielle forhold som tilsier at dispensasjon her ikke bør gis.

Informasjon, gebyr og videre oppfølging

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Utvidet areal	1.1.9, jf. pkt 1.1	15163,-
Endringssøknad av tidligere dispensasjon	1.1.11	3334,-
Totalt gebyr å betale		18497,-

Igangsetting og ferdigstillelse:

Etter søkt og ferdigstilt arbeid skal saken avsluttes med søknad og vedtak om ferdigattest.

Ferdigstillelse

Det skal sendes inn søknad om [ferdigattest](#).

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år, **faller tillatelse bort**. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges (jf. pbl. § 21-9).

Plassering i terreng

Skal MINST ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplan, men ikke nærmere nabogrense vei eller ledninger en hva kommer frem av lov, vilkår eller avstandserklæring.

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.