

VEDLEGG 1 TIL KLAGE

Sak 19/26 - dispensasjon fra krav om detaljplan med sikte på oppføring av langhus til turistformål, gnr. 16 bnr. 70 m.fl., Havik / Hanangermona

Til Farsund kommune Kopi:
Statsforvalteren

Dato: 4. mai 2026

Presisering av nabobegrepet, berørte parter og klageinteresse

1. Formål med vedlegget

Dette vedlegget presiserer hvorfor klagen er fremmet av naboer og berørte parter, og hvorfor kretsen av berørte i denne saken ikke kan avgrenses snevert til kun eiendommer med direkte felles grense til tiltakseiendommen.

Saken gjelder ikke bare oppføring av ett enkelt bygg. Vedtaket gjelder dispensasjon fra krav om detaljplan i områdeplanen for Hanangermona turistanlegg, samt tiltak som kan skape fysiske og eiendomsrettslige bindinger før helheten er vurdert gjennom ordinær planprosess. Dette gjør vurderingen av naboer, berørte parter og klageinteresse særlig viktig.

2. Rettslig utgangspunkt

Etter plan- og bygningsloven § 21-3 skal naboer og gjenboere varsles før søknad sendes inn. I byggesaksforstand forstås nabo normalt som eier eller fester av eiendom som grenser direkte til tiltakseiendommen. Gjenboer er normalt eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av vei, sti, smalt grøntareal eller lignende.

Ved klagebehandling er vurderingen bredere. Etter forvaltningsloven § 28 kan et enkeltvedtak påklages av en part eller av andre med rettslig klageinteresse i saken. Det avgjørende er derfor ikke bare om eiendommen har felles grense med tiltakseiendommen, men om vedkommende blir konkret og reelt berørt av vedtaket.

Byggesaksforskriften § 5-2 viser også at dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal det opplyses om hvilken bestemmelse det søkes dispensasjon fra, og dersom dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser, skal begrunnelsen for dispensasjon vedlegges nabovarselet.

3. Hvorfor saken berører en videre krets enn nærmeste grunneiere

I denne saken må «naboer og berørte parter» forstås videre enn kun de eiendommene som ligger helt inntil tiltakseiendommen. Det skyldes blant annet følgende forhold:

- Vedtaket gjelder dispensasjon fra detaljplankrav, som nettopp skal sikre samlet vurdering før bygging og fradeling tillates.

- Tiltaket er opplyst å inngå i et større konsept for utvikling av området, og ikke bare som et isolert enkeltbygg.
- Tiltaket kan få betydning for adkomst, ferdsel, trafikk, landskap, lys, støy og bruk av nærområdet.
- Saken berører private eiendommer og interesser gjennom spørsmål om atkomst og eventuelle tinglyste rettigheter.
- Fradeling og oppføring av et pilotbygg kan skape varige eiendomsrettslige og faktiske bindinger før helheten er vurdert i detaljregulering.
- Området ligger i et sårbart kystlandskap med natur-, jordvern- og friluftsinnteresser som påvirker flere enn de nærmeste matrikkelnaboene.

4. Mangelfull avgrensning av nabovarsel og medvirkning

Dersom nabovarsel og informasjon er avgrenset til kun et konseptbygg, uten at det tydelig fremgår at bygget inngår som første trinn i en større utvikling, vil berørte naboer og parter ikke ha fått et reelt grunnlag for å vurdere konsekvensene av saken.

Når kommunen behandler en dispensasjon fra detaljplankravet, må vurderingen av berørte parter ta utgangspunkt i hva dispensasjonen faktisk åpner for. Her er virkningen ikke bare knyttet til byggets fotavtrykk, men til presedensvirkning, fradeling, adkomst, ferdsel, landskapsvirkning og videre utbyggingspress.

Dette taler for at saken skulle vært behandlet gjennom ordinær detaljregulering, der berørte naboer, grunneiere, rettighetshavere og andre interesser får anledning til medvirkning før området bindes gjennom bygging og fradeling.

5. Presisering av klagernes stilling

Klagen er fremmet av personer som anser seg som naboer og/eller berørte parter. Klagernes interesser er berørt gjennom nærheten til området, bruk av nærområdet, mulig påvirkning på adkomst og ferdsel, landskap, natur- og friluftsinnteresser, samt den samlede virkningen av at et større reiselivskonsept kan etableres stegvis gjennom dispensasjoner.

Det bes derfor om at kommunen legger til grunn at klagerne har rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven § 28. Dersom kommunen mener at én eller flere av klagerne ikke har klagerett, bes kommunen begrunne dette konkret for hver enkelt, og ikke avvise klagen gjennom en generell og snever forståelse av nabobegrepet.

6. Anmodning

På denne bakgrunn bes Farsund kommune om å:

- legge til grunn en bred vurdering av naboer, gjenboere og andre berørte parter i saken,
- erkjenne at klagerne har rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven § 28,
- vurdere om nabovarsling og medvirkning har vært tilstrekkelig sett opp mot dispensasjonens faktiske betydning,
- omgjøre vedtaket og avslå dispensasjonen, subsidiært oversende saken til Statsforvalteren for klagebehandling.

7. Konklusjon

I en sak om dispensasjon fra detaljplankrav for et tiltak som kan være første steg i en større utvikling, kan ikke kretsen av berørte reduseres til kun de nærmeste eiendommene. Det avgjørende er om vedtaket har konkrete virkninger for personer, eiendommer, rettigheter eller interesser i området. Etter vårt syn er klagerne berørte parter med rettslig klageinteresse, og saken må behandles deretter.

Rettslige henvisninger

- Plan- og bygningsloven § 21-3 om nabovarsel.
- Byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 om varsel til naboer og gjenboere, herunder ved dispensasjon.
- Forvaltningsloven § 28 om klagerett for part eller annen med rettslig klageinteresse.

NB!

Vi gjør oppmerksom på at Anita og Leif Arne Dyngvold ikke har signert den vedlagte klagen. Vi har imidlertid mottatt en sms fra dem datert 4 mai, 2026, hvor de uttrykker at de ønsker å være med på klagen. Til tross for flere forsøk har vi ikke lyktes med å få kontakt med dem for innhenting av underskrift innen fristen.

Vi ber derfor om at kommunen er kjent med at også disse naboene har gitt uttrykk for støtte til klagen, selv om formell underskrift foreløpig ikke foreligger.

Navn	Kontaktopplysninger	Tilknytning til saken	Signatur
Gunvor Christine Torkildsen Bratli			
Per Viggo Bratli	Havangermen 15, TF 92694486, Gjenboer/nabo, Anne C.T. Bratli		Per Viggo Bratli
Johanne Bratli	" " " 90655796, " " "		Johanne Bratli
Malinn Kjørkleiv	Havangermen 15, 91157333 " " "		Malinn Kjørkleiv
Øyvind Kjørkleiv	Havangermen 3, TF 46410599 Gjenboer/nabo		Øyvind Kjørkleiv
Katrin Schönherr	Havangermen 3, 90579929 Nabo/gjenboer		Katrin Schönherr
Mario Schönherr	" " " tel. 99568881 " " "		Mario Schönherr
Annette Rinde Moe	Havangermen 4, TF 99357613 Nabo/gjenboer		Annette Rinde Moe
Lasse Moe	Havangermen 4, TF 91768985 Nabo/gjenboer		Lasse Moe
Anita Dyngvold	Havangermen 38 Nabo/gjenboer		Anita Dyngvold
Leiv Arne Dyngvold	" " " " " "		Leiv Arne Dyngvold

Malin Moe Havangermen 4, TF 46908600 Nabo

Nabo

Malin Moe

