



---

Arkivsak-dok. BYGG-26/00255-5  
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

22.09.2026 09:00

---

## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon og byggetillatelse for lager/garasje til boligeiendom, 99/53, Mabergveien 49

#### Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk gir dispensasjon fra LNF-formålet i Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 og godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje/lager på gnr. 99 bnr. 53

#### Vilkår:

1. Bygget tillates ikke bruk til næring.
2. Ferdigattest i byggesak BYGG-20/00169 vedrørende tilbygg til eksisterende bolig og vesentlig terrenginngrep skal foreligge innen 3 måneder etter vedtakstidspunktet. Dette omfatter også nødvendig sikring av terreng/skjæring som tidligere er forutsatt for ferdigattest.

Hjemmel for vedtak er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-2 jf. 20-1 (a). Begrunnelsen følger av saksfremlegget.

#### Vedlegg

Supplering - oppdatert situasjonsplan og tegninger, beregning av bebygd areal og utnyttelsesgrad samt avstandserklæring - garasje 99/53  
Beregning av bebygd areal og utnyttelsesgrad - forklaring av formål med tiltaket  
A20-1 Plan, snitt og fasade, oppdatert 18.08.26  
A10-1 Situasjonsplan oppdatert 18.08.26  
Avstandserklæring 99/4  
Gjennomføringsplan  
Ettrinnssøknad  
A05-1 Illustrasjon

## **Saken kort fortalt**

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 og tillatelse til oppføring av en frittstående garasje- og lagerbygning på gnr. 99 bnr. 53, Mabergveien 49. Bygningen er omsøkt med et bebygd areal på 170 m<sup>2</sup> og skal ifølge søker benyttes til privat oppbevaring av bobil, båt, kjøretøy og annet utstyr tilknyttet boligeiendommen.

Tiltaket gjelder et bygg av betydelig størrelse. Administrasjonen mener utvalget særlig bør ta stilling til om byggets størrelse er forenlig med dispensasjon fra LNFR-formålet, og om bygget etter sin størrelse og utforming fremstår som et ordinært privat garasje- og lagerbygg tilpasset behovet til aktuelle boligeiendom. Bygg av denne størrelsen vil normalt bare unntaksvis kunne innfri vilkårene for dispensasjon. Utvalget bør derfor foreta en selvstendig vurdering av om tiltaket ligger innenfor den utvikling og dispensasjonspraksis kommunen politisk ønsker.

Eiendommen ligger i overgangen mellom den etablerte bebyggelsen på Maberg og omkringliggende LNF-områder. Saken kan i noen grad ses i sammenheng med boligområder, men har særtrekk både ut fra terreng og LNF – som gjør at den i mindre grad vil gi, eller ha presedens.

Administrasjonen finner etter en samlet vurdering at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 unntaksvis er oppfylt, men anser utvalgets vurdering av ønsket politikk for tiltaket som sentral.

Administrasjonen noterer at vilkårene er betingende for administrasjonens innstilling i saksfremlegget. Vi anbefaler også at det skilles mellom konkrete og generelle politiske hensyn – slik at presedenshensyn enklere kan tolkes.

## **Bakgrunn**

### **Søknaden gjelder:**

Søknaden gjelder oppføring av en frittstående garasje- og lagerbygning på gnr. 99 bnr. 53, Mabergveien 49. Bygningen er oppgitt å skulle benyttes til privat oppbevaring av bobil, båt, kjøretøy og annet utstyr tilhørende boligeiendommen. Formålet med tiltaket er ifølge søker å samle lagring som i dag skjer utendørs til en mer hensiktsmessig og beskyttet lagring innendørs omsøkte lager/garasje.

Bygningen oppføres i én etasje og får et bruksareal (BRA) på 137,8 m<sup>2</sup> og et bebygd areal (BYA) på 170 m<sup>2</sup>. Bygget har en grunnflate på 15 x 10 meter og er vist med tilbakefylling mot deler av fasadene for å redusere byggets eksponering i terrenget.

Eiendommen har et tomteareal på 2 865,5 m<sup>2</sup>. Samlet bebygd areal etter gjennomføring av tiltaket vil være 365 m<sup>2</sup> BYA, tilsvarende omtrent 12,7 % BYA.

*Utsnitt fra situasjonsplan og fasadetegning mottatt 18.8.26:*



#### **Arealplanstatus:**

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert og er avsatt til LNF-formål i Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028. Oppføring av omsøkt garasje- og lagerbygning er ikke i samsvar med arealformålet, og tiltaket er derfor omsøkt med dispensasjon fra LNFR-formålet.

#### **Naboforhold og andres kommentarer:**

Det er foretatt nabovarsling jf. pbl. § 21-3. Det er mottatt én nabomerknad fra eier av gnr. 99 bnr. 91.

Nabo opplyser at tiltaket i seg selv ikke anses problematisk, men viser til tidligere avtalt gjerde eller annen sikring som følge av høydeforskjellen mellom eiendommene.

Ansvarlig søker har opplyst at forholdet er kjent. Etter kommunens anmodning er sikringsgjerde innarbeidet og vist på oppdatert situasjonsplan.

#### **Plassering nærmere grense enn 4 meter**

Det ble opprinnelig søkt dispensasjon fra pbl. § 29-4 som følge av tiltakets avstand til nabogrense. Etter kommunens tilbakemelding er det innsendt avstandserklæring fra eier av gnr. 99 bnr. 4. Bygget kan på denne måten trekkes nærmere skjæringen og tilbakefylles. Dette vil kunne redusere byggets silhuettvirkning og visuelle eksponering.

Administrasjonen anbefaler derfor at plasseringen godkjennes med hjemmel i pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

#### **Vei, adkomst og parkeringsløsning:**

Tiltaket medfører ikke ny eller endret adkomst. Eksisterende adkomst fra kommunal vei videreføres. Garasje- og lagerbygningen er tiltenkt privat bruk på eiendommen, og administrasjonen kan ikke se at tiltaket medfører behov for endringer i adkomst- eller parkeringsforholdene.

#### **Vann, avløp og overvann:**

Tiltaket skal ikke ha innlagt vann eller avløp, og berører ikke eksisterende vann- og avløpsanlegg.

Ifølge søknaden skal takvann og overvann håndteres på egen eiendom. Tiltakshaver må sikre at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom, og at forsvarlig avledning opprettholdes, jf. pbl. § 28-10.

#### **Uttalelse fra andre myndigheter:**

Saken anses tilstrekkelig opplyst og betinger heller ikke samordning jf. hhv. fvl. § 17 og pbl. §§ 21-5 og 19-1.

Tiltaket ligger nær eksisterende kabelanlegg, og ansvarlig søker har fremlagt dokumentasjon som viser at forholdet er avklart med netteier.

#### **Kulturminner og kulturmiljø:**

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner, kulturmiljøer eller SEFRAK-registrerte bygninger innenfor tiltaksområdet.

Dersom det under arbeidene oppdages kulturminner eller oldsaker, gjelder melde- og stansplikten etter kulturminneloven § 8.

### **Sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe**

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet og ikke medfører vesentlig ulempe. Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlige foretak har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, og at tiltaket etableres i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK17) og pbl. § 28-1

Tiltaksanalysen viser ikke treff på aktsomhetsområder eller registrerte fareområder for flom, skred, kvikkleire eller stormflo. Administrasjonen finner ikke grunnlag for å overprøve søkers vurdering, jf. pbl. § 28-1 andre ledd.

### **Naturmangfold**

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 er vurdert jf. § 7. Kunnskapsgrunnlaget bygger på søknaden og kommunens tiltaksanalyse. Det er registrert flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse i analyseområdet, men det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper eller andre særskilte naturverdier på selve tiltaksstedet.

Tiltaket oppføres på en eiendom hvor det tidligere er gitt tillatelse til vesentlige terrenginngrep ifm. ettergodkjenning av tiltak.

Området fremstår i dag som en del av et etablert og opparbeidet bolig- og tunområde, og de opprinnelige naturverdiene innenfor tiltaksområdet må i stor grad anses erstattet av eksisterende bebyggelse og opparbeidede arealer. Etter kommunens vurdering vil det omsøkte tiltaket derfor ikke medføre uakseptable konsekvenser for naturmangfoldet. Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 anses ivaretatt.

### **Dispensasjonssøknad:**

Det er søkt dispensasjon fra LNF-formålet i Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028.

Begrunnelsen til søker er i hovedsak at bygget skal benyttes til privat oppbevaring av bil, båt, kjøretøy og annet utstyr tilknyttet boligeiendommen. Søker anfører videre at plasseringen er valgt ut fra tomtens utforming, eksisterende bebyggelse, adkomstforhold og hensiktsmessig arealutnyttelse. Det er også vist til at bygget planlegges innarbeidet i terrenget og tilbakefylles for å redusere den visuelle virkningen.

### **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**

### **Om hensynet bak LNF-formålet**

Hensynet bak LNF-formålet er blant annet å begrense utbygging utenfor planavklarte byggeområder og å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser.

Tiltaket gjelder et bygg med et bebygd areal på 170 m<sup>2</sup>, noe som er betydelig for et privat garasje- og lagerbygg. Administrasjonen vurderer derfor at tiltaket i noen grad tilsidesetter hensynene bak LNF-formålet. Samtidig legges det vekt på at tiltaket oppføres i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse, innenfor et område som allerede er vesentlig påvirket av tidligere godkjente terrenginngrep og byggearbeider. Bygget trekkes også nærmere skjæringen og tilbakefylles, noe som reduserer byggets eksponering og visuelle virkning.

Administrasjonen vurderer at hensynene bak LNF-formålet blir tilsidesatt, men ikke i slik grad at de blir vesentlig tilsidesatt. Dette første av fire kriterier er innfridd.

### **Om hensynene i lovens formål**

Tiltaket er et tilleggsbygg til eksisterende boligeiendom. Det legges til grunn at bygget skal benyttes til privat lagring slik søknaden beskriver, og administrasjonen foreslår et vilkår som avskjærer næringsbruk. Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med hensynene til helse, sikkerhet, tilgjengelighet eller en hensiktsmessig samfunnsutvikling.

Kommunen finner heller ikke at øvrige hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dette andre av fire kriterier er innfridd.

### **Om regionale og nasjonale interesser**

Det er ikke registrert kulturminner, verneområder eller andre nasjonale eller regionale interesser innenfor tiltaksområdet som vurderes å bli vesentlig berørt av tiltaket. Tiltaksanalysen viser heller ikke registrerte fareområder, eller hensyn som tilsier at tiltaket ikke kan gjennomføres. Det samme gjelder nml. vurderingen til administrasjonen. Kommunen finner ikke at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Dette tredje av fire kriterier er innfridd.

### **Avveining av fordeler og ulemper**

**Ulemper:** Tiltaket innebærer oppføring av et forholdsvis stort bygg innenfor LNF-formål og bidrar til ytterligere bebyggelse utenfor ordinære byggeområder. Det vektlegges at bygget ikke skal etablere ny næring – slik at ulempen settes lavere.

**Fordeler:** Tiltaket etableres i tilknytning til eksisterende bolig og et område som allerede er opparbeidet og påvirket av tidligere godkjente inngrep. Bygget samler lagring som i dag skjer utendørs, og plasseringen muliggjør tilbakefylling og terrengtilpasning som reduserer den visuelle virkningen av skjæringen som per nå er lovlig etablert. Det foreslås i tillegg vilkår som begrenser byggets bruk og sikrer ferdigstillelse av sikringsgjerdet i tidligere byggesak på eiendommen. Sistnevnte gis liten til ingen vekt.

**Vekting:** Siden bygget ikke etablerer ny næring eller nye bruksenheter, og i seg selv er dempet av sin plassering mot skjæring, gis byggets betydelige størrelse lavere vekt ved vurderingen av hensynene bak LNF-formålet. Bygget vil dempe en ellers grov og uheldig skjæring, noe som gis stor vekt. Bygget gir tiltakshaver betydelig lagringskapasitet i tråd med boligfunksjonen, om enn noe mer enn det som er vanlig for en ordinær bolig. Dette tillegges en viss vekt som fordel.

Utslagsgivende vekt gis til at bygget tilbakefylles mot skjæringen og at de visuelle hensyn i LNF og lovens formål ivaretas på denne måte. Etter en samlet vurdering kommer administrasjonen til at det er klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon slik at tiltaket kan gjennomføres i strid med det klare forbudet i LNF- arealene. Dette siste av de fire kriteriene er innfridd

### **Oppsummert om vilkårene for å gi dispensasjon**

Administrasjonen finner etter vurderingene over at alle vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl. § 19-2, andre ledd, er oppfylt. Hensynene bak LNF-formålet vurderes å bli tilsidesatt, men ikke i slik grad at de blir vesentlig tilsidesatt. Verken hensynene i lovens formål eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Administrasjonen finner også at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

### **Kommunens frie skjønn – et politisk spørsmål**

Når lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt, må det fortsatt vurderes om dispensasjon bør gis. Dette følger av lovens ordlyd om at kommunen *kan* gi dispensasjon. Saken ligger etter administrasjonens vurdering nær grensen for hva som normalt kan tillates gjennom dispensasjon til privat garasje- og lagerformål i LNF-område.

Utvalget oppfordres derfor til å foreta en selvstendig vurdering av om byggets størrelse, karakter og plassering er i tråd med den dispensasjonspraksis og arealpolitikk kommunen ønsker å føre.

Administrasjonen foreslår å legge vekt på at eiendommen ligger i overgangen mellom etablert bebyggelse og omkringliggende LNF-områder, at området allerede er vesentlig påvirket av tidligere godkjente terrenginngrep og bebyggelse, og at bygget er trukket mot skjæringen og tilbakefylles for å redusere den visuelle virkningen. Likevel fremstår bygget noe stort for å tjene en bolig, men søker har forklart at det er et behov. Etter en samlet vurdering foreslår derfor administrasjonen at bygget godkjennes på nevnte to vilkår, jf. «kommunedirektørens forslag til vedtak»

Utvalget står likevel fritt til å be bygget for eksempel redusert i størrelse eller avslått. Da må det opplyses hvorfor. Et avslag vil gi presedens. En reduksjon i størrelse kan gi presedens. En innvilgelse vil ut fra sin plassering og særlige hensyn vanskelig kunne gi generelle presedenshensyn, med mindre utvalget opplyser om slike.

## **Informasjon**

### **Gebyr**

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

| Beskrivelse                       | Pkt.   | Beløp |
|-----------------------------------|--------|-------|
| Behandling av byggesøknad         | 1.1.17 | 15162 |
| Behandling av dispensasjonssøknad | 2.2    | 7581  |

|                                                                                                         |     |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|
| Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv. | 5.2 | 1372             |
| <b>Totalt gebyr å betale</b>                                                                            |     | <b>24 115, -</b> |

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

### **Ferdigstillelse**

Tiltaket skal avsluttes med søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

### **Bortfall av tillatelse**

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

### **Plassering i terreng**

Tiltaket skal MINST ha en nøyaktighet på  $\pm 50$  cm i forhold til situasjonsplan, men ikke nærmere nabogrense, vei eller ledninger enn hva som 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.

### **Informasjon om klageadgang**

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

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Konsekvenser for barn og unge**

Tiltaket vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for barn og unges interesser. Sikring av eksisterende terrengskjæring og høydeforskjeller på eiendommen vurderes å bidra positivt til sikkerheten i området – Men dette er i seg selv ikke en fordel med tiltaket, da det er et frittstående krav i loven som til nå ikke har blitt løst i forbindelse med gjennomført terrenginngrep.

### **Konsekvenser for klima og miljø**

Tiltaket medfører ytterligere bebyggelse innenfor LNF-formålet. Samtidig etableres bygget i et område som allerede er vesentlig påvirket av eksisterende boligbebyggelse og tidligere godkjente terrenginngrep. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold eller miljøverdier.

**Konsekvenser for folkehelse**

Tiltaket vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for folkehelsen.

**Konklusjon**

Administrasjonen anser de foreslåtte vilkårene som sentrale. Dersom utvalget finner at tiltaket er i tråd med kommunens ønskede arealpolitikk, anbefales dispensasjon fra LNFR-formålet i Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 og tillatelse til oppføring av garasje-/lagerbygning på gnr. 99 bnr. 53.

Kopi skal sendes til: Tiltakshaver; Statsforvalteren i Agder; Enhet for landbruk.