

Naboer
Øvre Danefjell
4550 Farsund

26.06.2026

Farsund kommune
Pb. 100
4552 Farsund

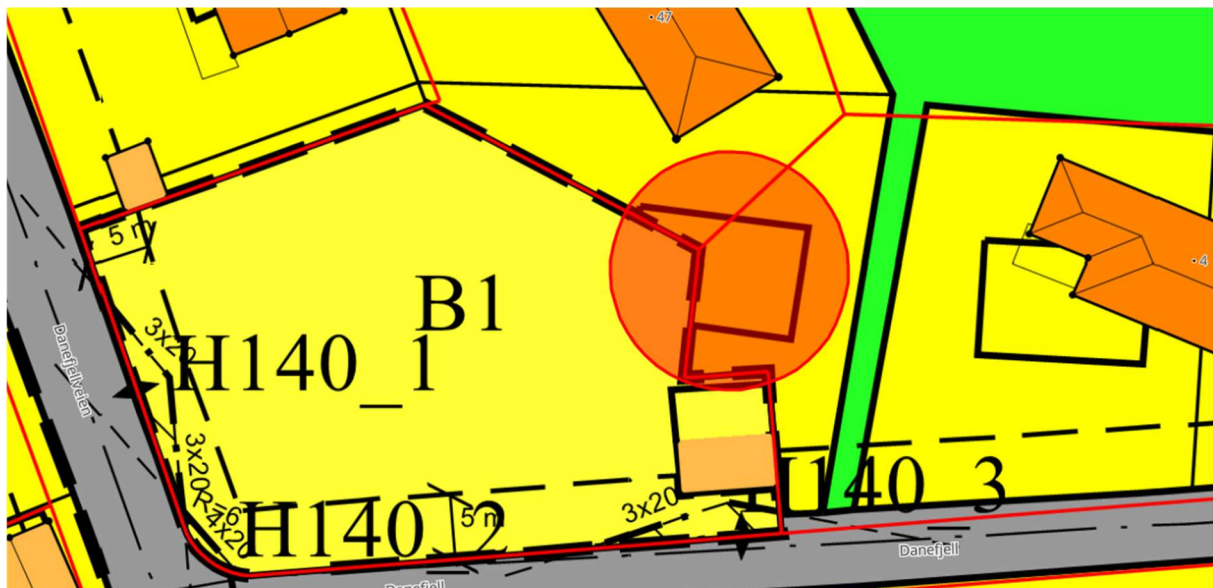
Reguleringsendring etter forenklet prosess – PlanID 00400 5/184 «Danefjell» påklages.

Dette dokumentet med tilhørende tegninger og illustrasjoner danner grunnlag for naboers påklage av vedtatt reguleringsendring.

I denne påklagen legges det vekt på nye moment, saksbehandlingsfeil og omfang av vedtatt reguleringsendring samt tidligere innsendt innspill/klage.

Nytt moment:

Naboer er gjort kjent med at plankonsulent og forslagsstiller har vært anbefalt å medta eiendom 5/40 og 5/75 i reguleringsendring etter forenklet prosess. Årsak til dette er at juridisk byggegrop fra opprinnelig plan fremdeles blir stående, og gjør seg fortsatt gjeldende på disse to eiendommene.



Hjemmelshavere av de respektive eiendommene, 5/40 og 5/75 hevder med dette sin rett på juridisk bindende byggegrop og viser til at om lag 77m² av 110m² – 70% av areal tilfaller naboeiendommene.

Forslagsstillers grunnlag for 3 boenheter for fortetting vil derfor falle fra, hvorpå 2 boenheter vil være tilstrekkelig for å hevde fortetting.

Fortetting i et større perspektiv

I vurderingen av trafiksikkerhet og administrasjonens omtale av konsekvenser knyttet til ytterligere boligfortetting, finner vi det nødvendig å sette foreliggende reguleringsendring inn i et bredere og mer helhetlig perspektiv enn det som fremkommer i saksbehandlingen.

Det må innledningsvis presiseres at eksisterende veinett i området er etablert uten fortau, og at den opprinnelige reguleringsplanen for området ble vedtatt allerede i 1969. Siden dette tidspunktet har området gjennomgått en betydelig fortetting utover det som opprinnelig ble lagt til grunn da veinettet ble dimensjonert og regulert.

Fra krysset ved brannstasjonen og oppover Danefjellveien er det siden opprinnelig reguleringsplan oppført seks boliger på eiendommer som ikke inngikk i den opprinnelige reguleringen, men som like fullt er tilknyttet samme veinett regulert i 1969. Dette gjelder eiendommene gnr./bnr. 5/58, 5/60, 5/64, 5/68, 5/120 og 5/131.

Videre ble området «Danefjell Vestre» regulert i 1980, senere revidert i 1992 under planID 4206_04101. Denne planen omfatter ytterligere seks boliger på eiendommene gnr./bnr. 5/70, 5/72, 5/106, 5/103, 5/104 og 5/105.

I tillegg kommer reguleringsplanen «Danefjell – del av 5/3», vedtatt i 1992 under planID 4206_01505. Denne planen omfatter to boliger og én fortsatt ubebygd tomt på henholdsvis eiendommene gnr./bnr. 5/117, 5/118 og 5/119. Også disse eiendommene er i praksis tilknyttet det samme veinettet som opprinnelig ble regulert gjennom planen fra 1969.

Det innebærer at det allerede er etablert totalt 14 boliger knyttet til eksisterende infrastruktur som aldri var forutsatt i den opprinnelige reguleringsplanen, i tillegg til én fortsatt ubebygd tomt med eksisterende byggetillatelse.

Det opprinnelige veinettet ble dimensjonert for totalt 40 boliger. Dagens faktiske situasjon viser imidlertid at området allerede inneholder 50 oppførte boliger. Dersom foreliggende reguleringsendring opprettholdes og både aktuell eiendom samt eiendom gnr./bnr. 5/119 bygges ut som forutsatt, vil totalantallet øke til 54 boliger.

Dette innebærer at veinettet i praksis vil være belastet med en utbyggingsgrad tilsvarende 135 % av det som opprinnelig lå til grunn ved reguleringen i 1969.

På denne bakgrunn fremstår administrasjonens vurdering av konsekvenser for trafiksikkerhet, barn og unges oppvekstmiljø som mangelfull, og det kan stilles spørsmål ved hvor grundig de faktiske forhold i området er vurdert. Administrasjonen uttaler følgende:

«Fortetning medfører noe mer trafikk i området enn opprinnelig plan. Det anses som en ubetydelig økning (fra 2 til 3 boenheter). Området er etablert med lekeplass.»

Denne vurderingen fremstår etter vårt syn som problematisk, da den isolerer vurderingen til én enkelt reguleringsendring og utelukkende sammenligner forskjellen mellom to og tre boenheter på den aktuelle tomten.

Det sentrale spørsmålet er imidlertid ikke om én enkelt eiendom øker trafikkbelastningen marginalt. Det avgjørende forholdet er den samlede og kumulative fortettingen som over tid har funnet sted i området, og som allerede har medført en vesentlig høyere belastning på veinettet enn det infrastrukturen opprinnelig ble planlagt for.

Vi vil på denne bakgrunn anføre at saken er bygget på et mangelfullt faktisk og planfaglig grunnlag. Administrasjonens fremstilling gir inntrykk av at dette er en isolert og ubetydelig økning i belastning, mens realiteten er at området allerede er fortettet med ti flere boliger enn det veinettet opprinnelig var tiltenkt.

Dersom vedtatt reguleringsendring opprettholdes, og både eiendom gnr./bnr. 5/184 samt den ubebygde tomten gnr./bnr. 5/119 senere bygges ut, vil den samlede fortettingen innebære 14 flere boliger enn det opprinnelige veinettet var dimensjonert for.

Etter vår vurdering er dette et forhold som i langt større grad burde vært tillagt vekt ved vurderingen av trafiksikkerhet, særlig med hensyn til barn og unge i et etablert boligområde uten fortau og med begrenset trafiksikker infrastruktur.

Saksbehandling:

Naboer ble varslet i henhold til gjeldende regelverk med en frist på tre uker for eventuelle innspill eller merknader. Denne fristen utløp 15.05.2026. I etterkant av dette ble det avtalt et møte med Bjørnar Olsen og Øystein Bekkevold i Farsund kommune, opprinnelig berammet til 19.05.2026, men senere utsatt til 22.05.2026.

Det muntlige utfallet av møtet bestod i hovedsak av en tilbakemelding om at den fremlagte planen inneholdt enkelte forhold som, ifølge Bekkevold, ville kreve ytterligere utdyping og detaljering. Det ble særlig vist til behov for en nærmere konkretisering av bygningenes fotavtrykk, samt økt forutsigbarhet knyttet til bebyggelsens endelige utforming. Dette omfattet blant annet avklaringer rundt hvorvidt prosjektet skulle bestå av tre eneboliger eller en tremannsbolig, samt spørsmål knyttet til bygningshøyder og øvrige utformingsmessige forhold.

Selv om det under møtet oppstod diskusjon og uenighet omkring enkelte punkter, ble samtalen avsluttet med at Bekkevold opplyste at den videre saksbehandlingen fra hans side ville ha en forventet behandlingstid på om lag tolv uker. Erik Ytterdahl oppfattet dette som en tydelig indikasjon på at det forelå tilstrekkelig tid til videre bearbeiding av illustrasjoner og fortsatt dialog med involverte parter.

Søknaden etter forenklet prosess ble først registrert mottatt av kommunen 29.05.2026. At saken allerede ble ferdigbehandlet 08.06.2026 – uten ytterligere dialog eller kommunikasjon, og deretter fremlagt for Teknisk utvalg – fremstår derfor som et klart brudd med de forventninger som ble skapt gjennom tidligere dialog og de signaler som ble gitt i møtet. Den raske behandlingen, uten anledning til oppfølging eller ytterligere avklaringer, oppleves som et tillitsbrudd i prosessen.

Den gjennomførte saksbehandlingen har medført en vesentlig endring sammenlignet med den ordlyden som opprinnelig ble varslet av forslagsstiller i nabovarsel.

Opprinnelig ordlyd lød som følger:

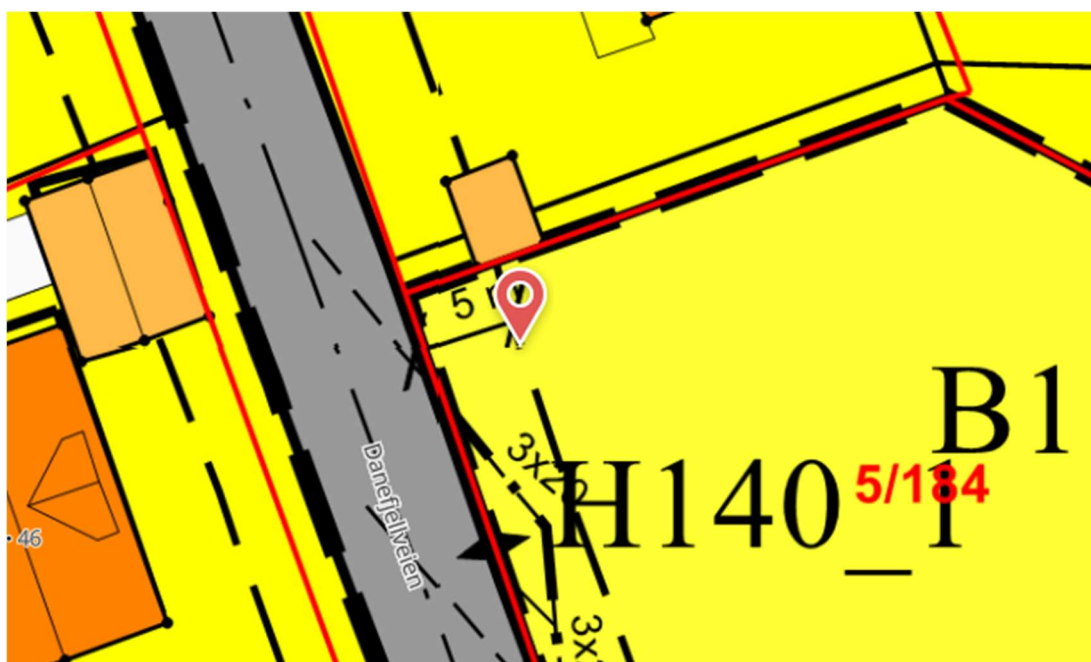
«Det skal etableres boligbebyggelse med maksimalt 2 etasjer og for maks 3 boenheter.»

Dette ble i administrasjonens videre behandling endret til følgende formulering:

«Det skal etableres boligbebyggelse for maks 3 boenheter.»

Endringen innebærer at en sentral og konkret begrensning knyttet til maksimal etasjehøyde er fjernet fra bestemmelsene. Etter vår vurdering representerer dette en materiell endring av tiltakets rammer, sammenlignet med det som ble kommunisert til berørte naboer gjennom varslingsprosessen.

Topografisk er situasjonen slik at kommunal vei er plassert ved tomtens laveste terrengpunkt mot sør og vest. Ved byggegrensen mot vei i vest, cirka fire meter fra eiendomsgrensen mot nord, er terrenget innmålt til om lag 40 meter over havet, jf. kartgrunnlag nedenfor.



Med utgangspunkt i den opprinnelige ordlyden i nabovarselet ville tiltak på dette punktet kunne medføre en bebyggelse på maksimalt to etasjer, tilsvarende en byggehøyde på om lag seks meter over terrengnivå. Berørte naboer hadde dermed rimelig grunn til å legge til grunn at maksimal bebyggelse ville kunne oppføres til omtrent kote 46,0 meter over havet.

Administrasjonens endrede formulering åpner imidlertid i praksis for en annen og mer omfattende utbygging. Ved at begrensningen på antall etasjer er fjernet, vil det i verste fall kunne oppføres bebyggelse i tre etasjer, med gesimshøyde opp mot kote 48,5 meter over havet. Dette innebærer en potensiell høydeøkning på om lag 2,5 meter sammenlignet med det som ble varslet til naboer.

Problemstillingen gjelder langs hoveddelen av byggegrensen mot kommunal vei, og vurderes som særlig problematisk i området nær veikryss, selv om kartreferansen ovenfor viser grense mot eiendom gnr./bnr. 5/74.

Administrasjonens begrunnelse for endringen er formulert som følger:

«Bestemmelsene sikrer maksimal gesimshøyde. Administrasjonen ser derfor ingen grunn til å legge begrensninger på antall etasjer. Vi vil foreslå at krav til antall etasjer tas ut slik at tilgjengelig boareal blir optimalisert med særlig henblikk på bokvalitet.»

Etter vår vurdering omhandler denne endringen et avgjørende forhold ved tiltakets ytre rammer og visuelle påvirkning. Dette er samtidig et forhold som har vært sentralt i tidligere innspill og merknader fra berørte naboer. Når administrasjonen i etterfølgende behandling endrer et så grunnleggende premiss uten ny varsling eller anledning til å uttale seg om endringen, anser vi dette som en saksbehandlingsfeil av vesentlig karakter.

På denne bakgrunn hevder vi at vedtaket fattet av Teknisk utvalg i Farsund kommune den 16.06.2026 bygger på et prosessuelt mangelfullt grunnlag, og at vedtaket derfor må anses ugyldig.

Omfang av vedtatt reguleringsendring

Plankonsulent anfører i sin redegjørelse at flere av naboenes tidligere innsigelser bygger på feilaktige eller misvisende premisser. På bakgrunn av dette finner vi det nødvendig å utdype de fremsatte klagepunktene og samtidig kommentere plankonsulentens vurderinger mer inngående.

Konkrete krav og reguleringsmessige rammer

Plankonsulent hevder i sin besvarelse at eksisterende reguleringsplan ikke inneholdt konkrete krav eller begrensninger, og at den nye planen representerer en forbedring ved å innføre tydeligere reguleringsbestemmelser.

Det er vanskelig å forstå dette resonnementet. En juridisk bindende byggegrep vil i utgangspunktet angi både plassering og størrelsesmessige rammer for bebyggelsen,

og fungerer dermed som et svært konkret reguleringsverktøy. Når det i tillegg fremgår at underetasje kan etableres der terrenget tillater det, er det åpenbart at den aktuelle eiendommen, gitt sine topografiske forhold, legger godt til rette for nettopp dette.

Ettersom byggegropens plassering ligger anslagsvis 1–2 meter lavere enn naboeiendommen gnr./bnr. 5/74, ville det vært naturlig å forvente en bebyggelse som i tilsvarende grad underordnet seg eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse. En byggehøyde i størrelsesorden 47–48 meter over havet ville i denne sammenheng fremstått som naturlig og harmonisk. Det presiseres samtidig at maksimal gesimshøyde på kote 48,5 meter over havet isolert sett ikke nødvendigvis representerer hovedproblemet i tomtens øvre del.

Naboene har hele tiden vist forståelse for at eksisterende byggegrop kan kreve justeringer. Samtidig er det vanskelig å se at plankonsulent har foretatt en tilstrekkelig stedlig vurdering av området. En enkel befaring ville vist at de strukturelle kvalitetene i eksisterende reguleringsplan fra 1969 i all hovedsak har fungert godt over tid og bidratt til et helhetlig boligområde.

Dispensasjoner og planmessig forutsigbarhet

Det er korrekt at området gjennom årene har blitt bebygget utover de opprinnelige juridiske byggegropene. Likevel synes tidligere bygningsmyndigheter å ha ivaretatt et grunnleggende hensyn til helhet, harmoni og ensartethet, noe som har resultert i en relativt konsistent bebyggelsesstruktur.

Det fremstår derfor bemerkelsesverdig at den vedtatte planen åpner for en grad av fleksibilitet som etter vår vurdering mangler sidestykke i øvrige reguleringsplaner i kommunen. For bygningenes utforming foreligger det i praksis svært få reelle begrensninger. Gesims- og mønehøyde kan etableres opp til kote 48,5 meter over havet. Det stilles ingen krav om frittliggende garasjer, noe som ellers kunne bidratt til et mer dempet visuelt uttrykk sett fra tomtens nedre del og tilstøtende veikryss. Videre åpnes det for valgfri takform, samtidig som tillatt utnyttelsesgrad er satt til 35 %, noe som muliggjør en betydelig tettere utbygging enn det eksisterende boligområdet ellers preges av.

Nedskaleringer i nytt forslag

Det er ubestridelig at det foreligger enkelte nedskaleringer sammenlignet med tidligere fremlagte forslag. Dette var også en nødvendig forutsetning for at saken skulle kunne fremmes på nytt.

Det sentrale poenget er imidlertid at naboene hele tiden har vært tydelige på at maksimum to boenheter representerer den yttergrensen man, med betydelig velvilje, har vært villig til å akseptere. Dette bør ikke forstås som en forhandlingssituasjon hvor det forventes gjensidige kompromisser eller en gradvis tilpasning mellom partenes posisjoner.

Å vise hensyn til et etablert boligområde, unngå høye støttemurer, oppfylle kommunale veinormer og etablere tilstrekkelig gjesteparkering kan vanskelig fremholdes som særskilte positive kvaliteter ved prosjektet. Dette representerer etter vår vurdering grunnleggende minimumskrav som enhver utbygger uansett må forventes å oppfylle.

Endringer i plankart og veistruktur

Dersom administrasjonen og plankonsulent hadde foretatt en faktisk befaringsområdet på Danefjell, ville det vært tydelig hvordan eksisterende eiendomsgrenser og dagens veistruktur fysisk fremstår i terrenget. Markeringer i eksisterende asfalt og vei viser dette klart.

Vi bestrider ikke de formelle eiendomsforholdene, men påpeker at vedtatt plan innebærer at eksisterende vei i praksis vil bli smalere dersom støttemur på 40 cm etableres i eiendomsgrense mot vei. Uavhengig av juridiske grenseforhold representerer dette en faktisk reduksjon av dagens brukbare veibredde og dermed en kvalitativ forringelse av eksisterende situasjon.

Det er nærliggende å anta at en lavere tillatt utnyttelsesgrad kunne gjort det unødvendig å ta i bruk dette arealet, og dermed opprettholdt dagens struktur uten å skape den aktuelle problemstillingen.

Administrasjonen kunne videre valgt å håndheve egne overordnede krav strengere og unnlatt å dispensere fra disse. I så fall ville denne problemstillingen aldri oppstått.

Etasjeantall

I tidligere klage er det vist til dagens måleregler, som åpner for at det under visse topografiske forhold kan etableres en tredje etasje uten at denne medregnes ved fastsettelse av bygningens etasjeantall.

Plankonsulent bruker betydelig plass på å argumentere for at bestemmelsen om to etasjer skal forstås som absolutt og endelig, uavhengig av slike måleregler. Samtidig viser den fremlagte mulighetsstudien minimum to, og potensielt tre bygninger, oppført i tre nivåer hvor terrengbearbeiding og tilførte masser medfører at nederste nivå ikke nødvendigvis vil telle som etasje.

Det bemerkes samtidig at dette ikke gjelder frittliggende garasjer eller sekundære konstruksjoner, men integrerte deler av selve boligbebyggelsen. Dette forholdet ble eksplisitt bekreftet i møte 22.05.2026 av saksbehandler Øystein Bekkevold og Bjørnar Olsen.

Antall boenheter

Ved forrige avslag på planforslaget ble det i muntlig drøfting uttrykt at eiendommens karakter og de omkringliggende forhold tilsa at maksimum to boenheter kunne

aksepteres. Selv om denne vurderingen ikke fremgår av skriftlig dokumentasjon, er forholdet bekreftet av flere politiske representanter som deltok i behandlingen.

Vi erkjenner samtidig at plankonsulent viser til korrekt skriftlig grunnlag i sin redegjørelse.

Like fullt legger nasjonale planretningslinjer klare føringer for hvordan eksisterende bebyggelsesstruktur skal ivaretas, og hvordan hensyn til lokalt særpreg skal vurderes ulikt mellom mindre lokalsamfunn og mer urbane områder. Etter vår vurdering er disse hensynene i foreliggende sak ivaretatt på en klart utilstrekkelig måte.

At det eksisterer et marked for rimeligere boliger er ikke et forhold vi bestrider. Dette er heller ikke et sentralt element i vår klage. Vårt poeng er at det finnes andre tomter i kommunen som er bedre egnet for denne typen boligfortetting, og som allerede er regulert med slike utbyggingsformål.

Takform og visuell tilpasning

Fra veikrysset ved brannstasjonen og videre oppover øvre Danefjell finnes det i dag om lag 50 boenheter. Av disse er 49 oppført med saltak. Av disse igjen har 13 boliger valmet takform og to boliger halvvalmet løsning. Kun én eksisterende bolig i området er oppført med flatt tak.

Boligområdene «Danefjell Vestre» og «Danefjell – del av 5/3» inneholder enkelte boliger med delvis innredet loft, men disse følger samtidig en tydelig byggelinje og inngår i et helhetlig bebyggelsesmønster.

Vi deler derfor ikke plankonsulentens vurdering av at «alt» bør være representert, eller at flatt tak i denne sammenheng fremstår som naturlig tilpasning til eksisterende omgivelser. Flatt tak er i dag representert i omtrent 2 % av boligene i denne delen av området og fremstår derfor ikke som et uttrykk for stedstilpasning, men snarere som et avvik fra områdets etablerte karakter.

Vedtatt plan

En reguleringsplan har som grunnleggende formål å fastsette hvordan et avgrenset område kan disponeres, hvilke tiltak som kan gjennomføres, og hvilke rammer som skal gjelde for fremtidig utvikling. Planen fungerer som et juridisk bindende styringsverktøy, nettopp for å sikre forutsigbarhet og ivaretagelse av sentrale hensyn knyttet til omgivelser, eksisterende bebyggelse, nabointeresser, samfunnsmessige forhold og helhetlig arealforvaltning før utbygging finner sted.

Det vil avslutningsvis presenteres to eksempler som illustrerer hvilke faktiske konsekvenser den vedtatte reguleringsplanen, etter sin ordlyd og rettsvirkning, åpner for. Formålet er å synliggjøre hvor omfattende handlingsrom planen i realiteten gir, og hvorfor vi mener vedtaket representerer en klart mangelfull avveining av områdets eksisterende karakter og omkringliggende interesser.

Det første eksempelet er forenklet og billedlig fremstilt, bevisst satt på spissen for å tydeliggjøre hvilke yttergrenser planen faktisk tillater.

Ved å åpne for en tillatt utnyttelsesgrad på 35 %, samtidig som planen ikke inneholder rekkefølgebestemmelser eller konkrete begrensninger knyttet til hvorvidt garasjer skal etableres som frittstående konstruksjoner eller integreres som del av hovedbebyggelsen, åpnes det for en samlet bygningsmasse på inntil 476,5 m².

Videre viser terrengforholdene at høydeforskjellen mellom eiendommens nedre punkt og vedtatt maksimal gesims-/mønehøyde – fra kote 36,2 meter over havet til kote 48,5 meter over havet – utgjør totalt 12,3 meter.

Sett i sammenheng innebærer dette at planen i praksis åpner for en bygningsmasse av betydelig størrelse og volum, med en vertikal dominans som i liten grad harmoniserer med eksisterende bebyggelsesstruktur i området. Dette illustrerer etter vår vurdering at reguleringsbestemmelsene, slik de nå er vedtatt, gir et uforholdsmessig stort utbyggingspotensial sammenlignet med omkringliggende bebyggelse og de hensyn en reguleringsplan nettopp er ment å ivareta.

For ytterligere å illustrere hvilke dimensjoner den vedtatte planen i realiteten åpner for, kan det være hensiktsmessig å sette dette i en lokal og mer gjenkjennelig kontekst.

Eksempel 1

Skolle voldgården fremstår for mange som et av de mer markante byggene i Vanse sentrum, og omtales nærmest ikonisk som områdets egen «skyskraper». Bygget har en høyde på om lag 14,2 meter og et samlet areal på omtrent 420 m², dersom man inkluderer den lavere bygningsdelen hvor Kina Mat Vanse holder til.

Sett opp mot reguleringsbestemmelsene som nå er vedtatt, er det i praksis slik at en bygningsmasse med tilnærmet samme fotavtrykk vil kunne etableres på den omregulerte eiendommen. Om man – noe forenklet – skulle redusere høyden med i underkant av to meter, ville altså det som i lokal målestokk oppfattes som Vanse sitt eget signalbygg i prinsippet kunne plasseres innenfor rammene av det vedtatte planforslaget.

Dette eksempelet er naturligvis satt på spissen. Samtidig illustrerer det med all tydelighet det helt sentrale poenget i vår klage: Reguleringsbestemmelser skal bidra til å skape forutsigbarhet og sikre en utvikling som står i rimelig forhold til eksisterende omgivelser. Når planens samlede handlingsrom åpner for utbygging i en størrelsesorden som best kan sammenlignes med et lokalt landemerke snarere enn omkringliggende boligbebyggelse, fremstår det legitimt å stille spørsmål ved om denne avveiningen faktisk er foretatt med nødvendig grad av stedstilpasning.

Dersom intensjonen var å sikre en utbygging som harmonerer med eksisterende boligområde, må det samtidig kunne konstateres at reguleringsbestemmelsene i denne saken synes bemerkelsesverdig generøse.

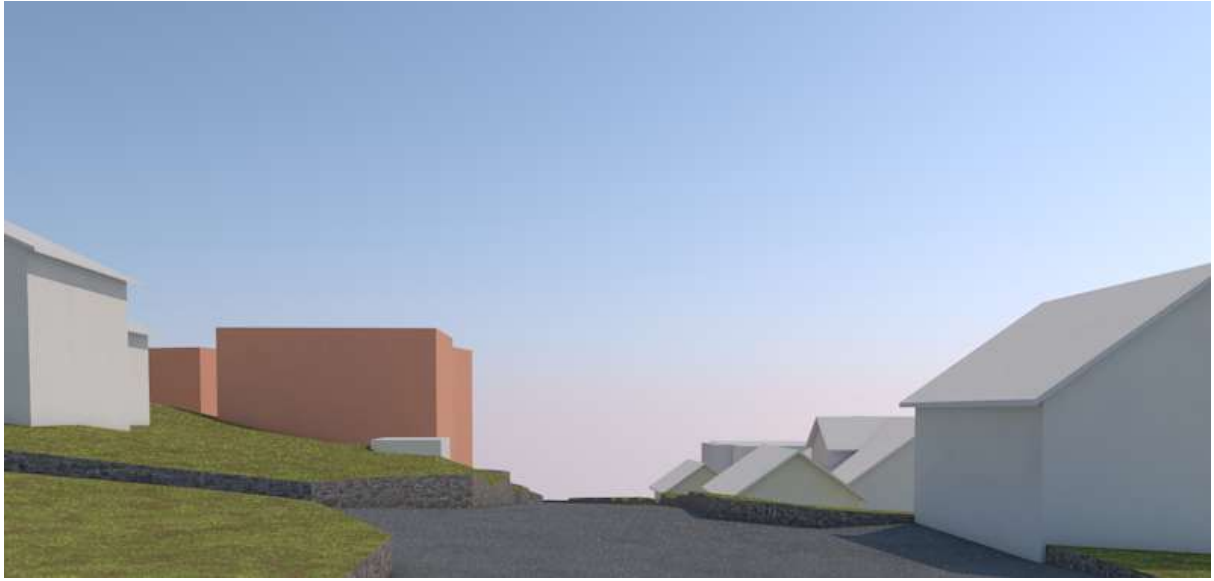


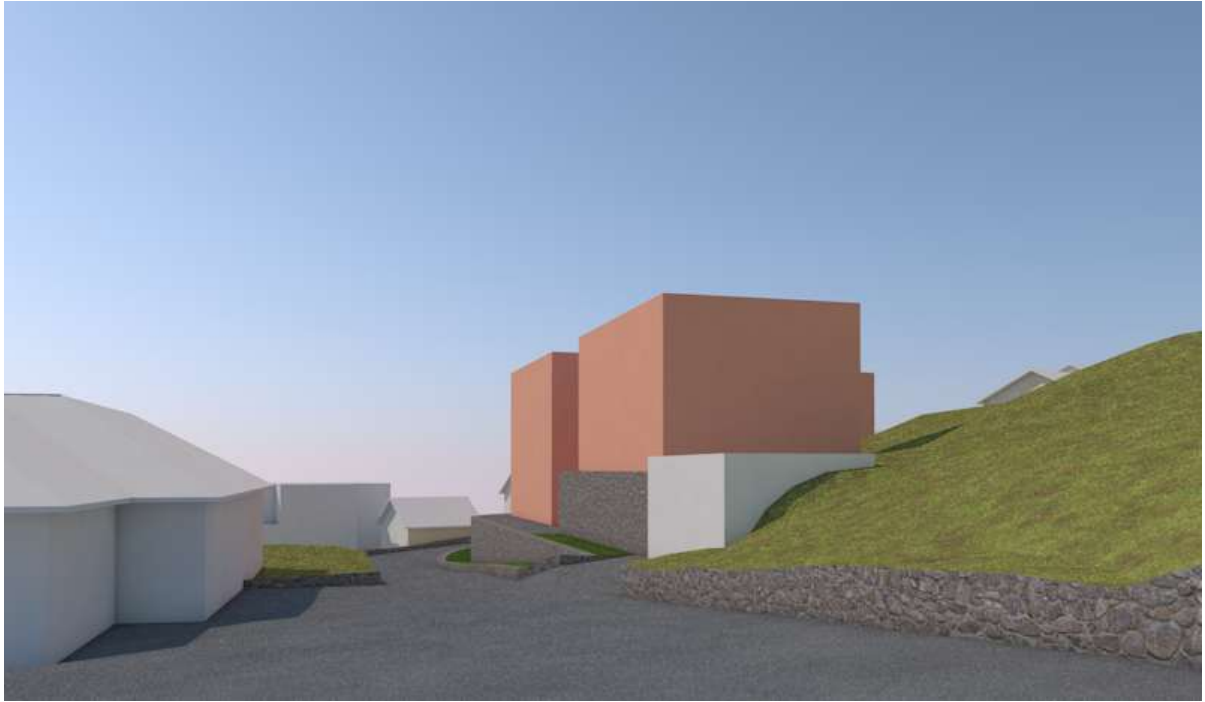
(Etter kommunens kart ligger Skollevoldgården 6moh, og har en «største høyde» på 20,21moh, derav 14,2m høyt)

Eksempel 2

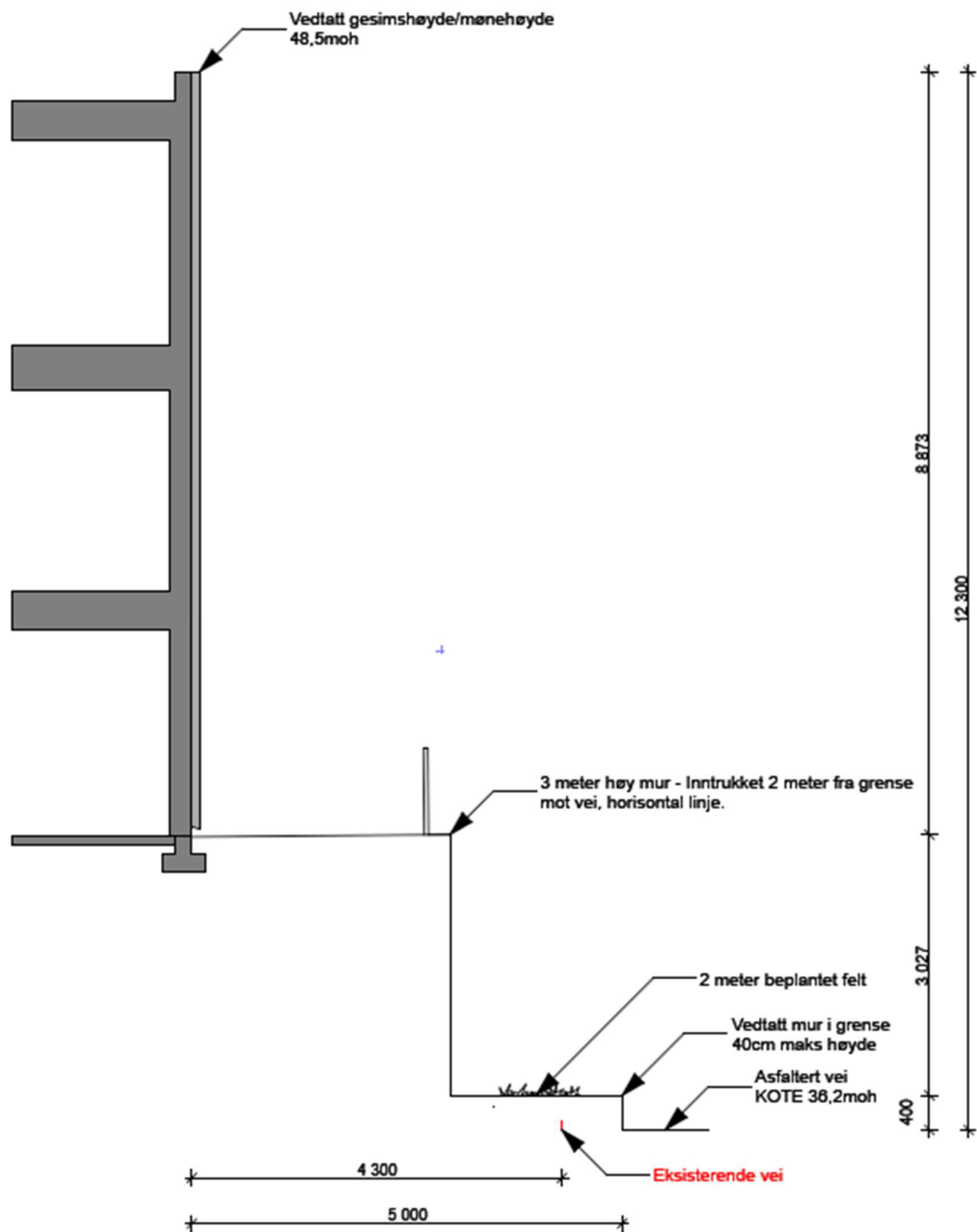
Denne illustrasjonen inneholder tre bygg på om lag 100m², med tilhørende murer mot vei. Disse boligene er på ingen måte detaljert, men kunne inneholdt garasje, boder og lignende i første etasje og boligareal i de to neste. Dersom det gikk an å tilrettelegge tilstrekkelig uteareal bemerkes det at planen fremdeles har om lag 100m² å gå på, inkludert eksisterende garasje.

Nedenfor er det vedlagt tre illustrerte bilder sammen med tilhørende bilde fra Google Maps. Nederst er det også medtatt et snitt ment for å illustrere verste senario sett fra kryss.









På bakgrunn av de forhold som er redegjort for ovenfor, ber vi med dette om at den vedtatte reguleringsendringen for Danefjell, behandlet etter forenklet prosess, vurderes som ugyldig, alternativt anses å være fattet på et mangelfullt eller feilaktig beslutningsgrunnlag.

Det er vår klare oppfatning at saksbehandlingen i denne saken ikke i tilstrekkelig grad har ivaretatt grunnleggende hensyn til medvirkning, forutsigbarhet og forsvarlig vurdering av konsekvenser knyttet til tiltakets omfang, sikkerhetsmessige forhold og estetiske påvirkning på eksisterende boligområde.

Vi anmoder derfor om at vedtaket oppheves, og at saken behandles på nytt gjennom en ordinær og demokratisk prosess hvor berørte naboer og øvrige interessenter gis en reell mulighet til å bli hørt, slik plan- og bygningslovens intensjon om medvirkning og forsvarlig planbehandling forutsetter.

Etter vår vurdering er dette en nødvendig forutsetning for å sikre en legitim behandling av saken, hvor hensynet til både eksisterende bomiljø, områdets karakter og allmennhetens rett til innsyn og medvirkning ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Naboer