



BYGGEHJELPA AS
Fjellmannsveien 19A
4580 LYNGDAL

Kalle Mersland

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-25/00398-11

Saksbehandler
Bjørnar Archagelidis
Olsen

Dato
23.09.2026

**Avslag - Søknad om dispensasjon for bruksendring fra båthus med
lager/arbeidsrom til båthus med tilhørende fritidsbolig samt tilbygg og påbygg -
190/2, Forberg 50, Forbergvika**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	190 / 2 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BYGGEHJELPA AS
Ansvarlig prosjekterende:	Ikke angitt
Ansvarlig prosjekterende:	BYGG1 LYNGDAL AS
Ansvarlig utførende:	Ikke angitt
Ansvarlig utførende:	Ikke angitt
Sektormyndighet:	LISTERHAVNENE IKS
Ekstern høringsinstans:	STATSFORVALTEREN I AGDER
Tiltakshaver:	Ove Dalland
Tiltakshaver:	Ove Harry Dalland

Vedtak

Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i Kommunedelplan Herad-Spind 2014-2024 og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter plan- og bygningsloven § 1-8 avslås. Søknaden gjelder bruksendring av eksisterende båthus med lager og arbeidsrom til kombinert båthus og fritidsbolig, samt tilbygg og påbygg.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2

Avgjørelse

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Rammesøknaden returneres uten realitetsavgjørelse. Returen er prosessledende og skyldes at nødvendig dispensasjon er avslått. Rammesøknaden skulle på foreliggende grunnlag også ha vært avslått fordi tilstrekkelig sikkerhet etter pbl. § 28-1 ikke er dokumentert. Kommunen vurderer likevel ikke spørsmålet om avslag etter § 28-1 andre ledd videre, fordi dispensasjonene som er nødvendige for tiltaket ikke kan gis.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Søknaden gjelder:

Søknaden gjelder bruksendring av eksisterende båthus med lager og arbeidsrom til kombinert båthus og fritidsbolig, samt tilbygg og påbygg. Tilbygget er oppgitt til 28 m², og påbygget gir målbart BRA i andre etasje.

Bygningen har to etasjer. Etter tiltaket er samlet BRA oppgitt til 149 m², fordelt på 89 m² i første etasje og 60 m² i andre etasje. BYA er 99 m².

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert. Tiltaksstedet på land er avsatt til LNF-formål i Kommunedelplan Herad-Spind 2014-2024, mens sjøarealet er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag. Planens § 3 fastsetter at det i LNF-områder bare er tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring. Tiltaket omfattes også av byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Kommunedelplanens juridisk bindende temakart for steinsprang viser tiltaksområdet i hensynssone for steinsprang, jf. planbestemmelsene § 5.4. Planens temakart for friluftsliv, landbruk og natur inngår dessuten i kunnskapsgrunnlaget for de arealbevarende interessene. Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjon fra LNF-formålet og pbl. § 1-8.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Det er opplyst at landbruksveien ned til båthuset ikke er kjørbær. Denne skal kun benyttes til fots.

Vi opplyser at om veien skulle bli gjort kjørbær, eller brukes til motorferdsel til omsøkt hytteovernattingsenhet ville dette ha utløst krav om bruksendring av veglegemet. Dette til orientering.

Vann, avløp og overvann:

Gås ikke nærmere inn på. Plantegning viser vask. Søknadsbeskrivelse sier ingen vann eller avløp.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse. Statsforvalteren i Agder har sterkt frarådet dispensasjon til tilbygg, påbygg og bruksendring. Det er særlig vist til nasjonale strandsoneinteresser, økt fotavtrykk, mer bebyggd landskapsinntrykk, økt privatisering og at området inngår i et kartlagt friluftsområde. Kommunens friluftskoordinator har vist til at området grenser til det kartlagte

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

nærturterrenget Sævik-Forberg-Sævik og at bruksendring til fritidsbolig kan øke privatiseringen og påvirke tilgang, opplevelsesverdier og landskap. Landbruksavdelingen har ingen innvendinger mot tiltaket eller endret bruk, men anbefaler gjerdeplikt. Saken betinger ikke mer samordning, og kommunen anser saken tilstrekkelig opplyst til at dispensasjonssøknaden kan avgjøres.

Saken om dispensasjon betinger ikke mer samordning, og kommunen anser saken tilstrekkelig opplyst slik at søknaden kan avgjøres. Søknaden om ramme vil ikke være tilstrekkelig opplyst slik denne per i dag foreligger. (det henvises til pbl. § 21-5 og § 19-1, SAK 10 § 6-2 og forvaltningsloven § 17).

Kulturminner og kulturmiljø:

DOK-analysen viser registrert automatisk fredet kulturminne ved Forbergodden (ID 41692-1) og SEFRAK-registrerte objekter i området. Den omsøkte bygningen er ikke SEFRAK-registrert.

De opplyses generelt om at: Oppdages kulturminner eller oldsaker, gjelder melde- og stansplikten etter kulturminneloven § 8.

Sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe:

Søknaden opplyser at tiltaket ligger i område med flom- og skredfare, og søker har opplyst at redegjørelse for skred- og flomfare først skulle utarbeides dersom dispensasjon ble gitt. DOK-analysen viser treff på aktsomhetsområder for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang, flomaktsomhet og stormflo. Kommunedelplanens juridisk bindende temakart viser dessuten hensynssone for steinsprang, jf. planbestemmelsene § 5.4. Rammesøknaden kunne derfor ikke vært godkjent på foreliggende dokumentasjon. Siden dispensasjonssøknaden avslås på annet grunnlag, går kommunen ikke videre med å vurdere eller fatte avslag etter pbl. § 28-1 andre ledd på inneværende tidspunkt.

Naturmangfold

Kunnskapsgrunnlaget omfatter DOK-analysen, planens temakart og uttalelsene i saken. Det er registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i analyseområdet og en lokalt viktig ålegraseng i sjø. Planens naturtemakart viser også en registrert naturtype ved tiltaksområdet. Tiltaket gjelder i hovedsak eksisterende bygningssted, men utvides mot sjø. Etter naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for dispensasjonsavgjørelsen. Naturhensynene er relevante i vurderingen av LNF-formålet og samlet belastning, men kommunen finner ikke at naturmangfoldloven i seg selv gir direkte grunnlag for avslag i denne saken med hjemmel i nml. Dog vil nml. vurderingen ha bidratt til sakens negative utfall i noen grad/mindre grad.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i Kommunedelplan Herad-Spind 2014-2024 og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter pbl. § 1-8. Begrunnelsen til søker er i hovedsak at eksisterende båthus trenger omfattende oppgradering, at tiltaket i stor grad skjer på allerede bebygd areal og eksisterende brygge, at landskap og allmennhetens bruk etter søkers syn påvirkes lite, og at bruksendringen gir bedre utnyttelse og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Søker viser også til mulig biinntekt til gårdsdriften og bærekraft ved renovering. I supplering er det fremhevet at BYA øker fra 71 m² til 99 m², at det ikke skal etableres hyttevei eller parkering ved bygningen, og at tiltaket etter søkers syn ikke vil danne presedens.

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

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.»

Kommunens vurdering av dispensasjonen:

Om hensyn bak LNF-formålet: LNF-formålet skal prioritere landbruk, natur og friluftsliv og styre fritidsbebyggelse til områder hvor slik utbygging er planavklart. Kommunedelplanen bygger uttrykkelig på kartfestede arealbevarende interesser. Friluftslivstemakartet viser eksisterende sti gjennom området, og DOK-analysen viser kartlagt nærturterreng. Naturtemakartet viser en registrert naturtype ved tiltaksområdet, og DOK-analysen viser blant annet arter av nasjonal forvaltningsinteresse og ålegraseng i sjøområdet. Landbrukstemakartet viser skogressurser i området, men landbruksavdelingen har ingen innvendinger til selve tiltaket. Bruksendringen etablerer en fritidsbolig der planen ikke åpner for dette, samtidig som bygningen utvides fra 71 m² til 99 m² BYA. Dette vil styrke og variggjøre privat fritidsbruk i et område planen har holdt utenfor fritidsbebyggelsesformål.

Kommunen finner at de samlede hensynene bak LNF-formålet gjør seg gjeldende med stor styrke, og blir tilsidesatt. Tilsidesettelsen vurderes samlet av vesentlig og varig karakter.

Om hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet: Pbl. § 1-8 skal særlig ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltaket ligger helt i strandsonen og innebærer både bruksendring til fritidsbolig og fysisk utvidelse mot sjø. Selv om det står et båthus på stedet, medfører fritidsboligformålet en annen og mer privatiserende bruk enn lovlig båthus-/landbruksrelatert bruk. Statsforvalteren har sterkt frarådet dispensasjon og fremhevet landskap, friluftsliv, økt privatisering og bit-for-bit-utbygging. Kommunens friluftskoordinator peker i samme retning.

Kommunen legger vesentlig vekt på disse nasjonale og regionale strandsoneinteressene og finner at de, sammen med hensynene bak § 1-8, blir vesentlig tilsidesatt.

Om hensyn i lovens formål:

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling, langsiktige løsninger og forutsigbar arealforvaltning. Kommunedelplanen har konkret avklart hvor fritidsbebyggelse skal lokaliseres, og

Postadresse:	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Farsund kommune	Brogaten 7, 4550 Farsund	38382000	2801 40 46234
Postboks 100	E-postadresse	Nettside:	Foretaksregisteret
4552 FARSUND	post@farsund.kommune.no	www.farsund.kommune.no	964 083 266 MVA

planen legger vekt på sjø og strandsone både som utviklingsressurs og som areal som skal være tilgjengelig for friluftsliv. Å etablere en ny fritidsbolig gjennom dispensasjon i et LNF-område helt i strandsonen svekker planens styringsfunksjon og den forutsigbarheten planavklaringen skal gi.

I tillegg er sakens hensyn så vidt mange og av viktig karakter, at det prosessuelle hensynet til at utbygging og bruksendring bør skje etter en reguleringsplanprosess også gis større vekt.

Kommunen finner etter en samlet vurdering at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

Om regionale og nasjonale interesser:

Strandsonen er en nasjonal interesse. Statsforvalteren i Agder har sterkt frarådet dispensasjon og vist til nasjonale strandsoneføringer, landskap, friluftsliv, privatisering og presedens-/bit-for-bit-hensyn. Tiltaket ligger også ved et kartlagt friluftsområde. Etter en konkret vurdering og ut fra sakens øvrige vurderinger og opplysninger finner kommunen at nasjonale og regionale interesser gjør seg gjeldende med slik tyngde at de blir vesentlig tilsidesatt.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Tiltaket innebærer at et areal som i kommunedelplanen er beholdt som LNF, og som ligger helt i strandsonen, tas i bruk til fritidsboligformål. Bruksendringen medfører en mer privat bruk av området knyttet til fritidsboligformål, samtidig som bygningens BYA økes fra 71 m² til 99 m². Dette utfordrer planens konkrete lokalisering av fritidsbebyggelse, påvirker strandsone- og friluftslivsinteressene og bidrar til en bit-for-bit-utvikling som kan svekke planen som langsiktig styringsverktøy. Registrerte naturverdier inngår også som et relevant arealdisponeringshensyn, uten at naturmangfoldhensynene isolert sett er til hinder for tiltaket. At tiltaket skjer ved eksisterende bebyggelse og etter søkers vurdering gir begrensede landskapsendringer, reduserer i noen grad ulempene, men utgjør ikke selvstendige fordeler ved dispensasjon.

Farsund omfattes av sone 2, «andre områder der presset på arealene er stort», etter Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Strandsonehensynene skal derfor tillegges betydelig vekt. Ved å avklare fritidsbebyggelsen gjennom dispensasjon fremfor plan får arealbruksendringen heller ikke den helhetlige planprosessen og samordningen av offentlige interesser som planbehandling gir, herunder regionale og statlige myndigheters adgang til å fremme innsigelse. Dette er, eller kan utilsiktet gi, ytterligere arealdisponeringsulempe og har også betydning for hensynet til planens styrings- og samordningsfunksjon etter lovens formål. Statsforvalterens sterke fraråding understøtter at disse hensynene gjør seg konkret gjeldende i saken.

Fordeler: Tiltaket innebærer rehabilitering og videre bruk av eksisterende bygningsmasse på et allerede bebygd sted. At eksisterende bygg utnyttes videre fremfor at tilsvarende behov eventuelt løses gjennom ny bebyggelse et annet sted, har en viss areal- og ressursdisponeringsmessig verdi. Søkers opplysninger om bedre privat bruk, mulig utleieinntekt og økonomisk nytte for tiltakshaver er i hovedsak private interesser og tillegges begrenset vekt. At tiltaket etter søkers vurdering gir begrenset landskapsendring, vurderes som en mulig reduksjon av tiltakets ulemper, og ikke som en selvstendig fordel ved dispensasjonen.

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

Kommunen finner at de relevante areal- og ressursdisponeringsmessige fordelene har en viss vekt, men at de klart ikke oppveier ulempene ved å etablere fritidsboligformål og utvide bebyggelsen i et LNF-område helt i strandsonen. Det legges særlig vekt på friluftsliv, landskap og privatisering, planens styrings- og samordningsfunksjon, samlet belastning og bit-for-bit-utvikling, samt at saken ligger i sone 2, hvor presset på arealene er stort, og berører nasjonale strandsoneinteresser. At den ønskede arealbruksendringen skjer gjennom dispensasjon innebærer dessuten at den ikke undergis den samme helhetlige planprosessen med mulighet for innsigelse fra berørte statlige og regionale myndigheter. Samlet foreligger det ikke en kvalifisert overvekt av fordeler. Fordelene ved dispensasjon er derfor ikke større enn ulempene. Kravet om klar overvekt av fordeler er etter en samlet vurdering ikke innfridd.

Dispensasjon avslås og rammesøknaden returneres

Flere selvstendige vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er ikke oppfylt. Kommunen har derfor ikke rettslig adgang til å gi de omsøkte dispensasjonene, og søknaden avslås. Avslaget på dispensasjon er et enkeltvedtak, med tilhørende klagerett.

Rammesøknaden returneres uten realitetsavgjørelse fordi nødvendig dispensasjon ikke foreligger. Returen er prosessledende og er ikke et eget enkeltvedtak og kan derfor ikke påklages.

Saken er avgjort av enhetsleder for teknisk forvaltning, ved delegasjon av myndighet.

Informasjon

Informasjon om klageadgang

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

Gebyrer og avgifter

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura.

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.0	18 194, -

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da melding kom frem.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Bjørnar Archagelidis Olsen
Rådgiver

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

D1 Situasjonsplan (5), mottatt 13.11.25
D2 Situasjonsplan (flyfoto) (4), mottatt 13.11.25
E4 Fasade Nord-Vest og Sør-Øst, mottatt 13.11.25
E5 Fasade Nord-Øst og Sør-Vest, mottatt 13.11.25
E7 Perspektiv 1 før-etter, mottatt 13.11.25
E8 Perspektiv 2 før-etter, mottatt 13.11.25
E9 Perspektiv 3 før-etter, mottatt 13.11.25
E10 Perspektiv 4 før-etter, mottatt 13.11.25
E17 Perspektiv 5 etter, mottatt 13.11.25
E18 Perspektiv 6 etter, mottatt 13.11.25
E11 Perspektiv 5 før-etter, mottatt 13.11.25
E12 Perspektiv 6 før-etter, mottatt 13.11.25
E13 Perspektiv 1 etter, mottatt 13.11.25
E14 Perspektiv 2 etter, mottatt 13.11.25
E15 Perspektiv 3 etter, mottatt 13.11.25
E16 Perspektiv 4 etter, mottatt 13.11.25
E2 Plan 2.etasje (3), mottatt 13.11.25
E1 Plan 1.etasje (2), mottatt 13.11.25
E3 Snitt (3) mottatt, 13.11.25
Dispensasjonssøknad
Originale tegninger, mottatt 13.11.25
DOK-analyse - 190/2/0/0 Forberg 57

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I AGDER
Ove Harry Dalland
LISTERHAVNENE IKS

Postadresse:	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Farsund kommune	Brogaten 7, 4550 Farsund	38382000	2801 40 46234
Postboks 100	E-postadresse	Nettside:	Foretaksregisteret
4552 FARSUND	post@farsund.kommune.no	www.farsund.kommune.no	964 083 266 MVA