



Arkivsak-dok. DELE-24/00261-4
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	28.01.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og tillatelse til å opprette ny grunneiendom: Regulert hyttetomt nr. 23 fra 206/7 til bruk for parkering til 206/17 - Gabrielsen

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg **gir midlertidig dispensasjon** fra formål «fritidsbebyggelse» for deling og bruk av arealet som parkering. Søknad om **tillatelse til oppretting av ca. 0.68 daa grunneiendom** fra 206/7 **innvilges**.

Vilkår:

1. Ny eiendom skal sammenslås 207/17.
2. Ny eiendom fradeles til parkering og naturareal.
3. Det kan ikke opparbeides mer enn 3 parkeringsplasser og snuhammer. Utforming av avkjørsel og parkeringsplasser skal godkjennes av teknisk forvaltning før opparbeidelse, men disse tiltak om «godkjent» fritas selvstendig søknadsplikt jf. pbl. § 21-5, litra g.
4. Restarealet skal være urørt natur, eller minst jordslås og fremstå stedhørig vegetert.
5. Det må tinglyses rett til å kjøre frem til fradelt parsell over 206/7
6. Det må sikres rett til gangadkomst mellom parkering og hytte. Ikke over dyrket mark. Ikke opparbeiding av sti.
7. Dispensasjonen gjøres betinget av erklæring hvor «kjøpere», eiere av parsell og 207/17 «aksepterer disse forpliktelser». Erklæring sendes teknisk forvaltning innen 3 uker.

(Midlertidighet)

8. Dispensasjonen gis på ubestemt tid.
9. Dispensasjonen (inkludert vilkår) faller bort om tomt 23, etter egen søknad i samsvar med plan og krav i loven, bebygges med hytte og/eller fradeles 206/17 for hyttebygging.

Hjemmelen for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2, 19-3, 20-4 jf. 20-1, litra m.

Vedlegg

Ingen.

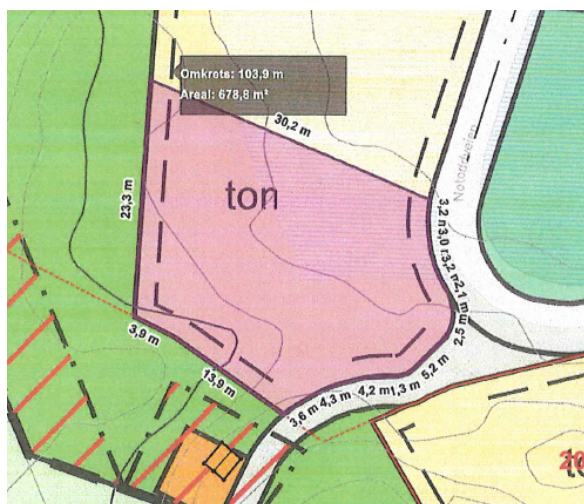
Saken kort fortalt

Deling av eiendom i strid med regulert formål hyttetomt for å (midlertidig) unngå krav i lov (aktuell utslipp) og kunne nytte ny parsell/eiendom til parkering for hytte på 207/17.

Foreslåtte vilkår henger i sammen- og må ikke ses individuelt. Vilårene tilrettelegger at tomt 23 om ønskelig senere kan bebygges med hytte på lik linje med andre tomter i område – en hytte må da på lik linje med andre omsøkes.

Tiltaket/Dispensasjon/saksparter/Oversiktskart:

Tiltaket: oppretting av eiendom ca. 0.68 daa. med sikte på bruk til parkering for annen eiendom. Utsnitt under viser omsøkte parsell.



Dispensasjons:

Arealformål fritidsbebyggelse

Tiltakshaver, eier, rekvirent:

Gabriel Martin Gabrielsen

Vigeveien 105, 4550

Eier av hytte 206/17 (som ønsker parkering):

Kari Halvorsen

Stokkabrutane 28 A

Johan Fredrik Dahle

4023 STAVANGER

Oversiktskartet under fra sørvest til nordøst viser:

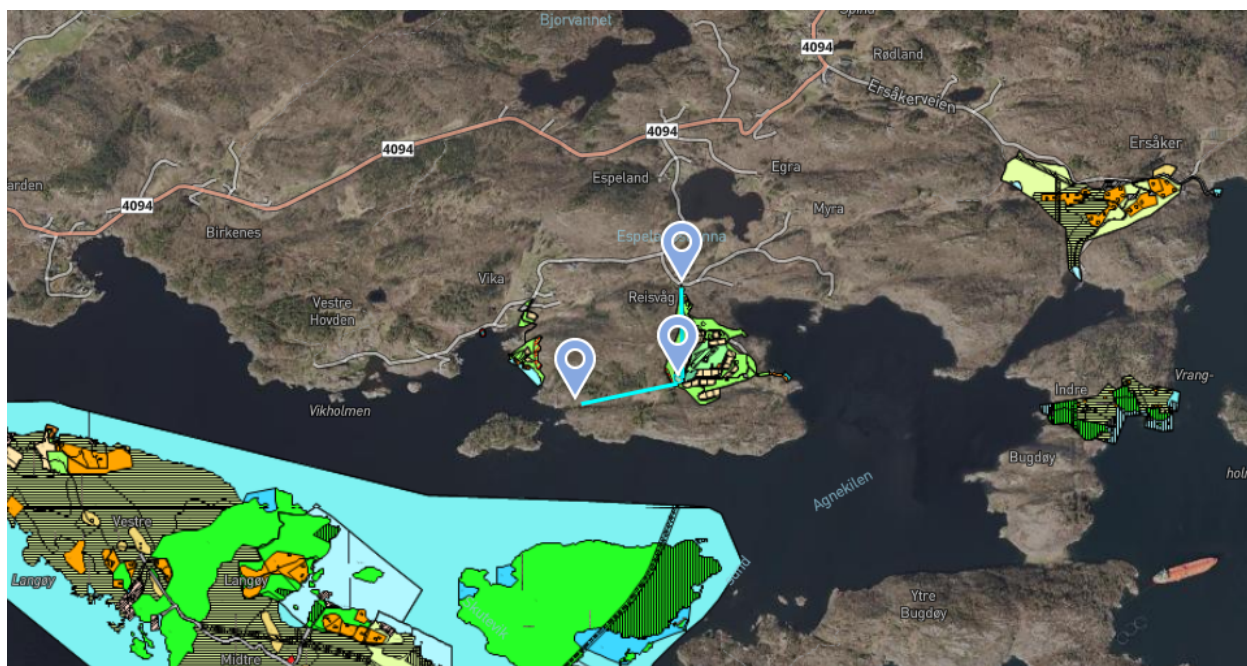
Markør: hytte på 206/17 som ønsker parkering

Strek: Antatt fotrute

Markør/flate: Ønsket fradelt parsell til parkering;

Strek: Antatt kjørevei over privat grunn

Markør: Offentlig veg.



3D kart. Fra bunn til topp hhv. hytte med parkeringsønske, Ønsket fradelt parsell til parkering og off. veg.



Utpeking av landmåler /rekvisisjon

Rekvisisjon er signert av hjemmelshaver i grunnboken den 25.06.2024.

Vi utpeker landmåler Stanley Larsen i Lister Oppmåling. Lister oppmåling v/Stanley Larsen vil forestå oppmålingsforretningen etter rammeavtalen med Farsund kommune.

Arealplanstatus:

Ønsket fradelt parsell er regulert i strid med kommunedelplanens LNFR formål. Det er da sist vedtatte reguleringsplans bestemmelser og formål som gjelder. Arealet er regulert til «*Frittliggende fritidsbebyggelse*», Felt «*BFF6*», «*tomt nr. 23*». Tiltaket er omsøkt med dispensasjon.

Naboforhold og samordning

Saken er tilstrekkelig nabovarslet og det er ikke merknader (jf. pbl. § 21-3 og 19-1)

Saken betinger ikke samordning (jf. pbl. §§ 19-1 og 21-5)

Vann- og avløp

Denne sak avklarer ikke tilknytting av vann og avløp. Vi har funnet at oppretting av eiendom til parkering ikke utløser relevante krav. Relevante krav må løses ifm. evt. deling til bygging.

Overvann skal infiltreres og fordrøyes.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har ved signatur på søknad opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet. Denne sak tillater ikke deling til bebyggelse men til parkering.

Kommunen har gjennomført en DOK-analyse, uten relevante treff knyttet til omsøkte formål.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot DOK analyse, Reguleringsplan og søknad.

- regulerings- eller bebyggelsesplan/-bestemmelser (UTSLIPP)

Mine argumenter:

ØNSKER Å KOSTA FRA ÅSØKKE UTSLIPP
DA 206/17 ØNSKER Å MIDLER TIDIG
BRUKE AREALET TIL PARKERING.
ØNSKTE FUL UTSLIPP PÅ ET SENERE
TIDSPUNKT, KAN EN DASSØKE OM
DETTE

I § 19-3 heter det at: *Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid.* Denne dispensasjon tilrådes på ubestemt tid, men utvalget kan om ønskelig sette en utløpsdato. Denne bør i aktuelle sak ikke være kortere en 10 år. Vi mener ikke at slik dato er nødvendig da markedskrefter bør kunne styre forholdet til hyttereserver tilstrekkelig (anbefalt vilkår forutsettes her vedtatt).

Vider heter det at: «*Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring*». Vi mener at slik erklæring må utstedes og leveres kommunen, dette slik at det er helt på det rene at fradelt parsell ikke kan omsettes som «byggetomt» før krav i lov til «byggetomt» er innfridd. Dette sikrer en forutsigbarhet ift. til intensjonen i pbl. § 1.1

Oppsummert Dispensasjon med vilkår kan gis midlertidig uten tidsbegrensing

I § 19-2 første ledd er kommunen gitt myndighet til å velge å gi eller avslå dispensasjon og utsette både små og til dels omfattende vilkår. Det heter: «*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*»

Administrasjonen mener det bør velges å gi dispensasjon på nevnte vilkår.

Årsaken er at det løser et ønske om parkering, og at det midlertidig sikres at en del av et planområde som i dag ikke er bebyggt, i det minste gis en rimelig funksjon. Det noteres at disse vilkår ikke anses å være omfattende – hensikten er å få til en rimelig løsning i tråd med søkers uttalte ønske – uten at andre hensyn tilsidesettes i urimelig grad.

Informasjon:

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ for 2024 og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av delesøknad	1.1.13	4 125, -
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	6 876, -
ufullstendig søknad	5.2	653, -
Totalt gebyr å betale		11 654, -

Ifm. med oppmåling vil det bli sendt egen faktura iht. til betalingsregulativ for oppmåling. Det tilkommer også gebyr for tinglysning.

Ferdigstillelse

Saken sendes videre til Lister oppmåling for gjennomføring.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket 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

I samsvar med regulert formålsgrense for tomt 23

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages **innen 3 uker**. Klagen må sendes skriftlig til kommunen.

Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Det kan bes om utsatt iverksetting av vedtak. Sakens dokumenter er publisert på kommunens hjemmeside.

Igangsetting før utløp av klagefrist, eller før en klage er ferdig behandlet av er på tiltakshavers **egen risiko**. En klage kan føre til at et vedtak blir omgjort eller opphevet.

Økonomiske konsekvenser – Uklarheter ved salg av parsell uten sikret vann og avløp kan være uheldig, men bør være avbøtt med erklæring.

Konsekvenser for barn og unge – I samsvar med plan. LNFR areal regulert til utbygging

Konsekvenser for klima og miljø – I samsvar med plan. LNFR areal regulert til utbygging

Konsekvenser for folkehelse – For samfunnet: I samsvar med plan, LNFR areal regulert til utbygging. For individet: Parkering et stykke unna hytten tilrettelegge for mer fot-trafikk - Dette er positivt.

Konklusjon

Administrasjonen gir råd om at søknad om midlertidig dispensasjon godkjennes på vilkår og under forutsetning av erklæring.