



---

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Arkivsak-dok. | BYGG-25/00140-16           |
| Saksbehandler | Bjørnar Archagelidis Olsen |

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Saksgang           | Møtedato         |
| Utvalg for teknisk | 26.08.2025 09:00 |

---

## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon - murer, garasje, hagestue, adkomst, endringer bolig mm. - 1/593, Skougaards gate 12

#### Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk velger å avslå dispensasjonssøknadene med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, første ledd: Dispensasjonen fra byggegrense mot veg, 4-meters regelen i pbl. § 29-4, plankravet i kommunedelplanen, takvinkel i plan og krav om fasadeutforming i plan.

Begrunnelsen for avslagsvedtaket kommer frem av enhetsleders vurdering. Det sentrale er at søker anmodes om å finne en bedre løsning i tråd med kommunens, Fylkeskommunenes, vegnormalen, nabos og tiltakshavers ønsker.

#### Vedlegg

- Situasjonsplan, revidert 03.07.25
- Tegning ny plan kjeller bolig
- Tegning ny plan 1. etg. revidert 03.07.25
- Tegning ny plan 2. etg.
- Tegning ny plan garasje
- Fasadetegning nord, revidert 03.07.25
- Fasadetegning Øst + Vest (vestsiden av garasje) revidert 03.07.25
- Fasadetegning sør + vest (vestsiden av bolig) - dat. 12.03.25, rev.dato N/A
- Tegning nytt snitt
- Tegning nytt terrengsnitt A, revidert 03.07.25
- Tegning nytt terrengsnitt B, revidert 03.07.25
- Tegning nytt terrengsnitt C
- Tegning ny utenomhusplan, revidert 03.07.25
- Illustrasjon 5. dat. 12.03.2025, rev. dato N/A
- Illustrasjon 3, dat. 12.03.2025, rev. dato N/A

Illustrasjon 1 , dat. 12.03.2025, revidert 03.07.25

Illustrasjon 2, dat. 12.03.2025, revidert 03.07.25

Illustrasjon 4. dat. 12.03.2025, rev. dato N/A

Foto

Søknad om riving av to uthus, tilbygg og påbygg til bolig, frittliggende hagestue, garasje med underliggende bod, utgraving og bruksendring av kjeller til oppholdsrom samt etablering av parkeringsplass og uteområde - 1/593, Skougaards gate 12

Vedlegg nabomerknad 1/261, Dom Lista jordskifterett

Merknad-til-nabovarsel-1-20250331-SIVTEK-AS

Nabomerknad - 1/261, Arne Kjell Tronstad

Nabomerknad 2 - 1/261, Arne Kjell Tronstad

DOK Tiltaksanalyse\_8\_9\_16\_6\_2025 - 1-593

Disp plankrav

Avstandserklæring signert 1-595

Foreløpig høringssvar med ønske om befaringsdispensasjonssøknad, vesentlige tiltak, bygningsmiljø - 1/593 - Skougaards gate 12 - ønske om felles befaringsdispensasjonssøknad, vesentlige tiltak, bygningsmiljø - gnr/bnr 1/593 - Skougaards gate 12

Høringssvar - gjennomført befaringsdispensasjonssøknad, vesentlige tiltak, bygningsmiljø - gnr/bnr 1/593 - Skougaards gate 12

Supplering av søknad - reviderte tegninger, oppdatert situasjonsplan samt nytt nabovarsel - 1/593, Skougaards gate 12

Nabomerknader - 1/260

Nabomerknader 1/261

Uttalelse fra RFL

Veinormal del 2

Uttalelse - avkjørsel og byggegrense mot kommunal vei - Skougards gate 12 - 1/593

Uttalelse ifm. manglende justering - langsgående parkering frarådes - Skougards gate 12 - 1/593

## Saken kort fortalt

Saken gjelder massive tiltak på boligeiendom som i dag har adkomst til fots (se illustrasjon).

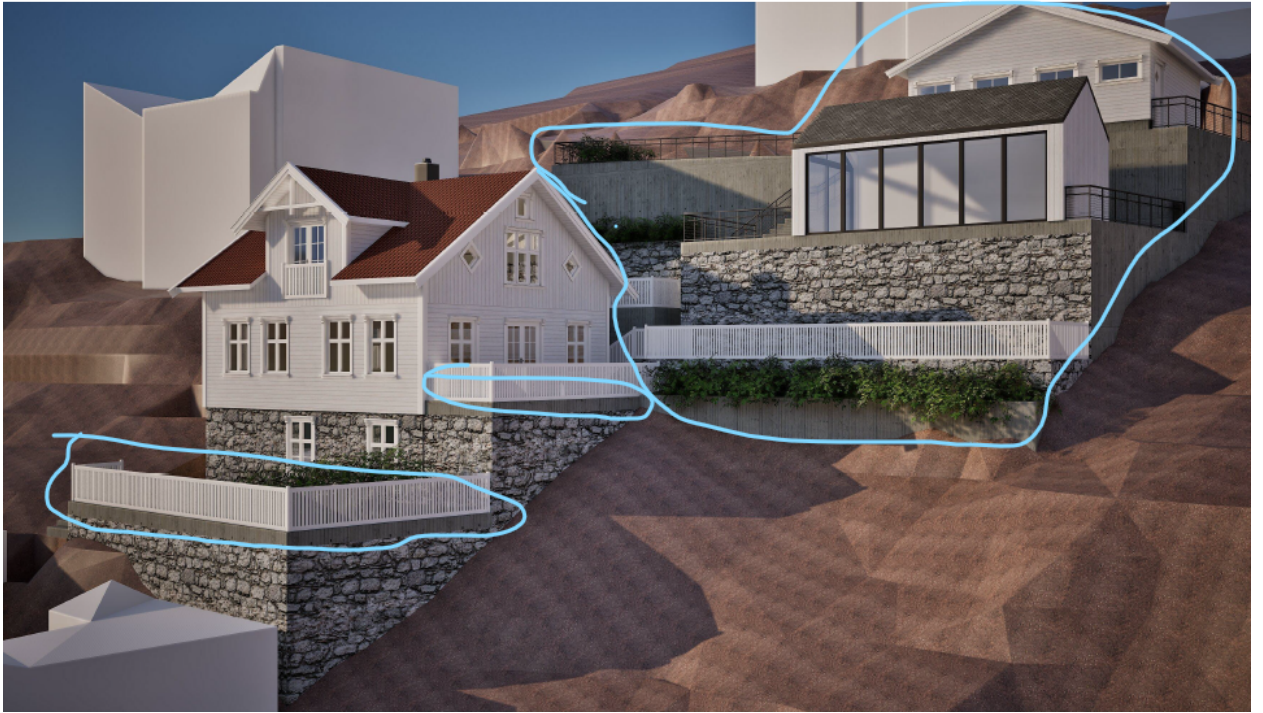
Tiltakene betinger dispensasjon fra avstand, plankrav, byggegrense, takvinkel og fasadeutforming samt er i motstrid med nylig vedtatt vegnormal.

Vegmyndighet anbefaler ikke at tillatelsen gis slik omsøkt. Kulturminnemyndighet fraråder (deler frarådes sterkt) at tillatelsen gis slik omsøkt. Det er nabomerknader i saken.

Administrasjonen har bedt søker avvente og ta imot råd om justeringer. Søker ønsker saken avgjort politisk slik den er omsøkt med tegninger mottatt 15.08.2025.

Klage kan anses sannsynlig.

Illustrasjon:



## Bakgrunn

**Sted:** gnr. 1/bnr. 593  
Skougaards gate 12,  
4550 FARSUND

**Tiltakshaver:** Edvard Lundegaard,  
Skougaards gate 14,  
4550 FARSUND

**Ansvarlig Søker:**  
G-TAKK AS

Sted indikert med pil under



## Tiltaket:

**Bolig:** Påbygg av kvist, underbygning med utgraving kjeller, tilbygg med nedgravd vaskerom

**Murer:** Det påbygges, det rives og bygges nye. En rekke nye murer i betong og naturstein.

**Trappeløp:** Eksisterende trappeløp med skråtrapp og terrengsti skiftes ut med rett trapp i plankeforskalt betong.

**Hagestue:** Det oppføres en større hagestue med største fasadeliv plant med forstøtningsmur, fasade hovedsakelig i glass. Tekking i skifter.

**Garasje:** Det oppføres større dobbel garasje med avkjørsel og kjeller.

**Sideparkering:** Det oppføres to parkeringsplasser med sideparkeringsavkjørsel.

**T-BRA:** Totalt t-bra er beregnet til 284 kvm. av administrasjonen. Administrasjonen vil legge dette til grunn. Dette samsvarer med U=50% iht. til plan.

Ifølge søknaden er t-bra beregnet slik:

### BEBYGGELSEN

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan | 284,5 m <sup>2</sup> |
| Areal eksisterende bebyggelse           | 97,4 m <sup>2</sup>  |
| - Areal som skal rives                  | 25,7 m <sup>2</sup>  |
| + Areal ny bebyggelse                   | 186,9 m <sup>2</sup> |
| + Parkeringsareal                       | 0 m <sup>2</sup>     |
| = Sum areal                             | 258,6 m <sup>2</sup> |



|                                                                                                                                           |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>G-TAKK</b><br><small>Byggeteknisk Service AS</small> | Rev.:<br>17.06.2025 - Lagt til Terrangsent C<br>03.07.2025 - Trukket mur inn for, lagt til grønt areal |
|                                                                                                                                           | <b>Byggemelding</b><br>Etasjer: 1-2<br>Bygghøyde: 10,00 m<br>Bygghøyde: 10,00 m                        |

Utsnitt fra kommunens høringsbrev viser situasjonene før tiltaket slik (utsnitt neste side). Uthus merket med kryss er i dag helt eller delvis revet (Kommunen har mottatt formell henvendelse og rivningen ble utført lovlig i tråd med denne henvendelse).



## Vurdering

### Arealplanstatus og dispensasjonsbehov

Eiendommen er i hovedsak ikke angitt med formål i kommunedelplanen og delvis angitt med formål boligbebyggelse. Dette samsvarer med reguleringsplanens omfang.

Arealplanstatus blir derfor:

For en mindre stripe av eiendommen mot Skougaards gate er gjeldene plan:

[Kommunedelsplan Farsund-Lista](#)

For brorparten av eiendommen, er gjeldene plan: [Farsund by](#)

Dispensasjonsbehovet blir da:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot veg, plankrav i kommunedelplanen, fire-meters-regelen i loven mot nabo 1/260 og 1/261. I reguleringsplanen krever garasjen dispensasjon fra takvinkel i § 3, Hagestuen dispensasjon fra material og vindus utforming i § 4.1.

### Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ny adkomst i strid med vegnormal og faglige råd fra teknisk drift. Løsningen som omsøkes frarådes. Teknisk drift anfører i tillegg en rekke trafikale momenter til støtte for tiltakshaver – men ønsker i hovedsak en annen løsning av avkjørselen. Søker ønsker saken avgjort uten opphold eller videre samråd. Uttalelsene er vedlagt.

Teknisk forvaltning er enig med råd fra teknisk drift. Gaten er trang. Sideparkering og fremkommelighet er et problem. Omsøkte tiltak kommer i vesentlig strid med vegnormalen til kommunen.

Vårt syn er at en annen løsning som både gir ønsket bedret parkering langs Skougaards gate, mindre landskapsvirkninger, bedre overvannshåndtering og bedre trafiksikkerhet bør kunne finnes.

### Naboforhold og andres kommentarer:

Det er dokumentasjon for nabovarsling i samsvar med bestemmelsene pbl. § 21-3. Det er registrert en merknad fra 1/261 som bør kunne løses med et vilkår. Det er registrert en merknad fra 1/260 som viser motstrid med søkers ønsker. Det er også tidligere merknader fra disse to naboer. Ut fra lovens hensyn anses merknadene totalt som vektig. Vi viser til vedlagte merknader, søkers tilsvare, samt vår vurdering av dispensasjonen.

### Kulturmiljø og Agder fylkeskommune sin uttalelse

Det er gjennomført felles befarings med Agder fylkeskommune og Ansvarlig søker og Byggesak i kommunen. Agder fylkeskommune har uttalt seg til saken. De fraråder sterkt spesielt hagestuen

og ber garasjen endret. De er som administrasjonen positive til endringen av boligen. Det er gitt råd om omarbeiding. Søker ønsker saken avgjort slik den foreligger. Uttalelsen er vedlagt.

Intern uttalelse fra teknisk drift er omtalt under veg.

#### **Dispensasjonssøknader:**

Vi viser til samtlige vedlagte dispensasjonssøknader.

#### **Lovgrunnlag for dispensasjon:**

I pbl. § 19-2 er bestemmelsen for dispensasjon. I først til tredje ledd står:

*«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.»*

I første ledd ligger kommunens frie skjønn, samt muligheten til å sette vilkår. I andre ledd er betingelsen for å gi dispensasjon. Det er her «fire» «vilkår» som må innfris før det kan gis dispensasjon. I siste ledd er det nevnt forhold som skal gis større vekt enn andre. Under følger administrasjonens vurdering.

#### **Vurdering av dispensasjon:**

##### **Om hensyn bak plankravet – byggegrense langs veg – fire meters regelen – bestemmelsen om takform krav til fasadeutforming i plan**

Planen skal sikre at nye bygg passer inn i sitt miljø. Administrasjonen slutter seg til fagmyndighetens råd og finner at dette ikke er tilfelle.

Adm. vurderer ikke de øvrige hensyn bak bestemmelsen.

**Om hensyn i lovens formål:** Loven skal ta vare på viktige demokratiske hensyn. Det er sentralt i loven at vedtak skal bygge på god informasjon, medvirkning og åpenhet.

Siden det finnes en rekke andre måter å løse tiltaket på – spesielt grep for å nå en bedre utforming av garasje og hagestue, og parkeringen kan gjøres mer trafikksikker med en definert avgrensing i tråd med kommunens vegnormal finner vi at planhensynet og hensynet til sikkerhet og medvirkning er tilsidesatt i stor grad.

Adm. vurderer ikke videre de øvrige hensyn bak bestemmelsen.

***Om regionale og nasjonale interesser:***

Saken berører et sentralt kulturmiljø som grenser til M-Kula registrert miljø. Farsund by har regional og lokal verdi.

Agder fylkeskommunen har blitt bedt om uttalelse. Avslutningsvis skriver Agder fylkeskommune at:

«I konklusjon vurderer vi planene som hovedsakelig akseptable, men i behov for bedre tilpassing. Vi fraråder aksept av foreliggende skisser og utber reviderte skisser som viser bedre tilpassing til gjennomsyn til en ny runde med vurdering.»

Vi vekter her hensynet til kulturmiljøet slik, at deres regionale interesse blir vesentlig tilsidesatt. Vi legger noe ekstra vekt i dette siden det er gjort rede for justering som kan gjennomføres for å bringe tiltaket mer i samsvar både med administrasjonens og sektormyndighetens syn.

Det regionale (og lokale) hensynet til kulturmiljø anses derfor vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

***Avveining av fordeler og ulemper:***

***Ulemper:*** En forringelse av kulturmiljø. Massive murer mot nabo. Liten sikt ved avkjørsel, trafikkfarlig avkjørsel med utflytende avkjørsel. Motvirker fremtidig planarbeid, mht. til at et slikt planarbeid bør løse gateparkeringsproblemet etc. noe som vanskeliggjøres ved økt mengde bygg kloss i kommunal eiendom/vegareal.

***Fordeler:*** Søkers ønsker imøtekommes og aktuelle bolig istandsettes (dette har bærekrafts fordeler). Boligens økte parkeringsbehov løses på egen eiendom i tråd med kommunens krav til parkering. Dette vil kunne ses på som positivt ifm. med at eksisterende gateparkeringsproblematikk ikke forverres.

Vi har vurdert søkers argumenter, Nabos argumenter, Fylkeskommunens argumenter, Vegmyndighetens argumenter. Disses legges også til grunn.

Samlet finner vi det ikke klart at det foreligger overvekt av fordeler. Når det ikke kan ikke slås fast at det er klar overvekt av fordeler vil ikke dette Kriteriet være innfridd.

***Vurdering om dispensasjon etter fritt skjønn:***

Administrasjonen mener tiltaket bør justeres. Det bør legges til rette for et samarbeid som kan gi en bedre løsning som bedre ivaretar blant annet plankravhensyn. Ut fra hensynene i vegnormal, og øvrige hensyn presentert i saken bør det ikke gis dispensasjon for tiltaket slik det nå er omsøkt.



Saken bør enten omarbeides, og kan da finne sin løsning gjennom en planprosess eller dispensasjonssøknad.

Ut fra dette og sakens grunner anbefaler administrasjonen å velge å avslå søknaden ut fra kommunens frie skjønn. Hjemmelen for avslaget er da pbl. § 19-2, første ledd.

## Informasjon

### Gebyr

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

| Beskrivelse                       | Pkt. | Beløp                         |
|-----------------------------------|------|-------------------------------|
| Behandling av dispensasjonssøknad | 2.0  | 7220                          |
| Mangel – timer merarbeid >7 timer | 5.2  | Beregnes v/ melding om vedtak |

Faktura for relevant saksbehandling vil bli ettersendt tiltakshaver.

### 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

Ingen.

### Konsekvenser for barn og unge

Ikke definerte avkjørsler med liten sikt kan skape farlige situasjoner

### Konsekvenser for klima og miljø

Oppussing av eksisterende bolig er positivt.

### Konsekvenser for folkehelse

Ingen

### Konklusjon

Administrasjonen gir råd om at utvalget velger å avslå dispensasjonen siden tiltaket kan omarbeides i tråd med faglige råd. En bedre løsning for endret tiltak vil så kunne finnes gjennom en planprosess eller om mulig gjennom en ny dispensasjonssøknad