



Arkivsak-dok.	DELE-25/00238-9
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

23.09.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for tilleggsareal til boligtomt fra 106/12 til 106/25, Helvikveien 191 - Fahret

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for Teknisk avslår med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra arealformål LNFR i kommunedelplanen for arealoverføring av 0.38 daa fra 106/12 til 106/25

Begrunnelsen for avslagsvedtaket kommer frem av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Saksutskrift - Søknad om fradeling av tilleggsareal til boligtomt fra 106-12 til 106-25 - Helvik
Enkel uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av parsell på 106/12 i Farsund
Høringsvar - uttalelse pbl. - fradeling av parsell fra 106/12 som tilleggsparsell til 106/25
Oppdatert søknad om fradeling av parsell fra 106/12 som arealoverføring til 106/25
Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring
Erklæring om arealoverføring
Tiltaksanalyse_15_53_31_7_2025
Dispensasjonssøknad
E-1 3D-illustrasjon område
D-2 - Situasjonsplan 1:2000, 12.06.25
D-1 - Situasjonsplan 1:500, 12.06.25

Saken kort fortalt

Saken gjelder arealoverføring av 0,38 daa (384 kvm) parsell fra gården gnr./bnr. 106/12 til eiendom bebygd med bolig 106/25, Helvikveien 191.

Arealet inneholder markslag registrert som dyrkbar. Det er gitt tillatelse etter jordlova (vedlagt).

Arealoverføringen betinger dispensasjon fra LNFR formålet i kommunedelplanen og fra bygge- og deleforbudet i 100-meters-beltet jf. pbl. § 1-8. Jordvernshensynet i pbl. står på mange måter sterkere enn de i jordlova – noe som skaper en situasjon der vedtak etter pbl. blir påklaget av statsforvalter med hensyn til jordvernet i pbl, i saker hvor vedtaket etter jordlova finner at jordvernshensynet i denne er ivaretatt (eksempel 187/14 i sak DELE-24/00345).

Av disse grunner forelegges aktuelle pbl. sak til politisk behandling av dispensasjonssøknaden.

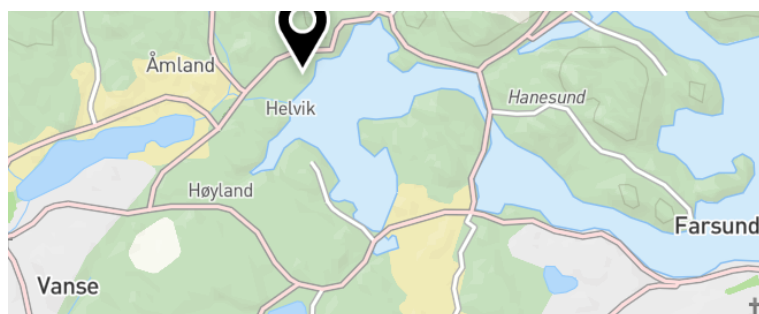
Utvalget kan muligens styrke søkers sjanser med vilkår om at arealet skal reduseres til 4 meter fra boligens fasadeliv.

Bakgrunn

Sted: gnr. 106/bnr. 25 og 12
Helvikveien 191
4560 VANSE

Tiltakshaver/Avgiver:
Ken-Jarle Karlsen
Helvik Brygge 20
4560/VANSE

Rekvirent/mottaker:
Torbjørn Fasseland Fahret
Helvikveien 191
4560 VANSE



Tiltaket: Arealoverføring av 0,38 daa fra gård til bolig:

Det er mottatt søknad om dispensasjon og arealoverføring av 384 kvm/0,38 daa stor parsell fra gården gnr./bnr. 106/12 til eiendommen 106/25.

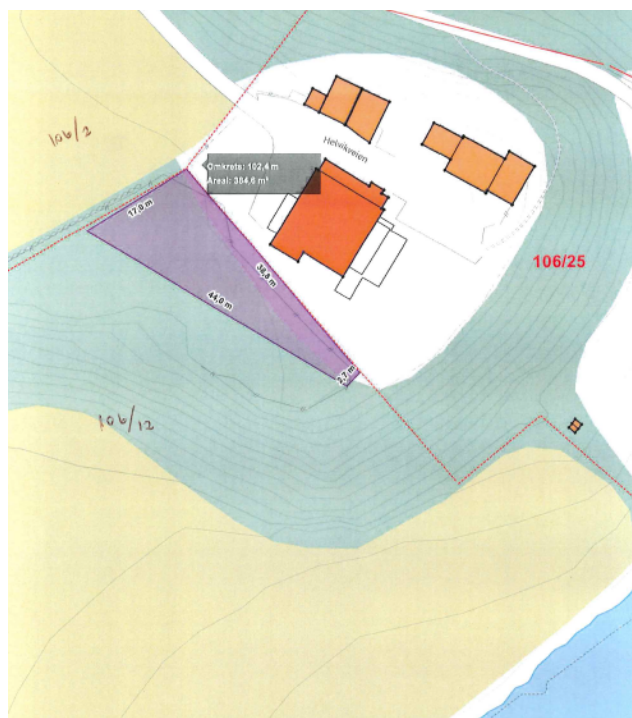
Mottaker:

Før arealoverføring er mottakereiendommen, bnr. 25, på ca. 5 daa. Eiendommen har strandlinje og er bebygd med enebolig, adresse Helvikveien 191. Parsellen som ønskes overført er omkring 50 meter fra sjø.

Avgiver:

Avgivereiendommen, gården bnr. 12 som mister areal, har før arealoverføring et areal på omkring 343,3 daa.

Utsnitt fra søknadskart th. viser omsøkt areal.



Vurdering

Planstatus og dispensasjonsbehov:

Eiendommene er uregulerte og avsatt til LNFR ikke gjeldende kommunedelplan. Det er ikke byggegrense mot sjø.

Tiltaket betinger dispensasjon fra Arealformål LNFR og fra deleforbudet i pbl. § 1-8, andre ledd.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er dokumentasjon for nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven pbl. § 21-3. Det er ikke registret merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ifølge søknaden ikke endret eller ny offentlig adkomst,

Uttalelsene fra andre myndigheter:

Saken er sent til offentlige instanser for uttalelse. Det er innkommet uttalelser til søknaden. Statsforvalter fraråder, Fylkeskommunen har ikke merknader (uttalelse vedlagt). Det skal sendes kopi av vedtak til Statsforvalteren i Agder.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

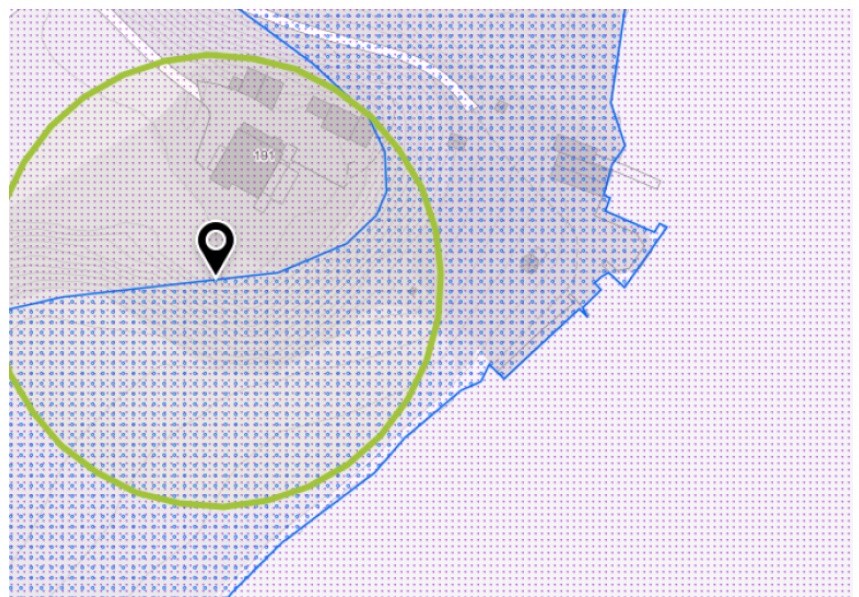
Tiltaket er opplyst å ha tilstrekkelig sikkerhet.

Byggesak opplyser at arealet jf. NVE ligger omkranset av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er svært viktig at en har dokumentasjon for grunnforhold før det plasseres bygg eller foretas noen inngrep i grunnen. Saken gjelder ikke plassering av bygg eller oppretting av eiendom til bebyggelse. Saken gjelder overføring av tilleggsparsell til «hage-bruk». Allikevel bør det utvises aktsomhet ved delesaker.

Dersom dispensasjons vurderes innvilget bør det stilles vedtak om at «Ingen tiltak er tillatt på parsell. Unntak kan innvilges dersom fagkyndig dokumentasjon viser at tiltaket er trygt».

Utsnitt aktsomhetskart th.:

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 må ivaretas. Saken gjelder fradeling av inneklemt areal med «skog». Slike arealer kan ha en verdi. I



Tegnforklaring

eiernes kred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i

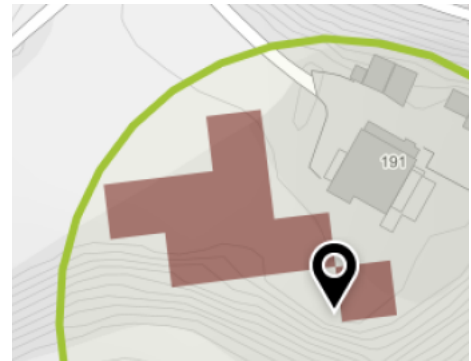
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred

naturbase er det registrert treff på arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse samt på dyrkbar jord. Se vedlagt tiltaksanalyse for arter, samt utsnitt th. for registrert «dyrkbar jord».

Om en dispensasjon vurderes innvilget kan det vurderes å stille vilkår om at arealet skal fremstå naturlig vegetert.

Kulturminner:

Det er registrert en lokalitet med avstand til tiltaksstedet. Saken er forelagt fylkesarkeolog. Denne har ikke merknader.



Byggesak opplyser generelt at tiltakshaver plikter ved oppdagelse av fornminner å straks stanse arbeidet og kontakte Agder fylkeskommunen v/ kulturminnevern. Tiltakshaver plikter også å underrette dem som skal utføre arbeid om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Dispensasjonssøknad:

Vi viser til vedlagte dispensasjonssøknad fra LNFR og pbl. § 1-8, andre ledd.

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 arealformål LNFR og byggeforbudet i 100-meters-beltet (§ 1-8):

Administrasjonen viser til lojalitetsprinsippet og legger de folkevalgtes vurdering etter jordloven til grunn for det lokale hensynet til jordvernet i loven og i LNFR.

De øvrige hensyn i LNFR sammenfaller med § 1-8 hensyn og vurderes samlet.

Eiendommen er ikke til bruk for allmenheten. Eiendommen kan være et «pause-areal» for arter i et jordbrukslandskap langs sjø. Arealet er så lite og umiddelbart inntil bolig at denne egenskap ikke anses som «vesentlig», men i «noen grad».

Ift. landskapshensyn vil en bruk av arealet til hage ikke i seg selv være negativ. En føre-vare effekt ift. at en vegetering av arealet i «noen grad» muligens kan skjerme bolighus fra sjø.

Øvrige hensyn i 100-meters-beltet og LNFR finner vi ikke blir vesentlig tilsidesatt. Byggesak kommer derfor til at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt i «vesentlig» grad. Dette kriteriet vurderes innfridd.

Om hensyn i lovens formål: Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Med bærekraft siktes til begrepet først definert i «Our Common Future» i 1987. Med å sikte til den enkelt og samfunnet vises det til en helhetlig tilnærming. Verken tiltakshaver, eller allmenheten eller fremtidige generasjoner skal bli unødige skadelidende.

En avstand av 4 meter til boligens fasadeliv fremstår rimelig. Saken gjelder et større areal noe som verken eller fremstår rimelig. For allmenheten har Statsforvalter i sin fraråding av aktuelle dispensasjon vist til siste jordvernshensynsbrev.

Siden det her ikke er en balanse mellom tiltakshavers ønske og de nasjonale myndigheters ønske kommer byggesak til at lovens formål til bærekraft blir tilsidesatt. Vi viser til neste avsnitt og avstår fra vesentlighetsvurderingen. Dette kriteriet kan være tilsidesatt

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminnevern. Allmenretten blir ikke vesentlig tilsidesatt. Saken gjelder fradeling av dyrkbar jord.

Vi viser til utviklingen i jordvernshensynet i pbl.. Statsforvalter skriver 09.04.2025 i sin klage til kommunen bl.a. at:

«Klage på kommunens vedtak om tillatelse til fradeling av boligtomt på gnr/bnr 187/14 i Farsund kommune»

(...)

«Vi bemerker at dyrka jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Det har derfor den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvernshensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord, inkludert flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi – senest 16. juni 2023. Det har også blitt utgitt en rekke jordvernshensynsbrev. I jordvernshensynsbrev av 23. mars 2022 tydeliggjør Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distrikts departementet kommunens rolle i å føre en streng jordvernshensynspolitik, og oppfordrer blant annet til å ha en nullvisjon for omdisponering. Det siste jordvernshensynsbrevet ble utgitt 29. januar 2024 fra Landbruks- og matdepartementet og

Kommunal- og distrikts departementet til kommunepolitikerne. Dette tydeliggjør at jordvern er viktigere enn noen gang. I nylig utsendt Rundskriv M-1/2025 fra Landbruks- og matdepartementet datert 24.01.2025 pekes det på at vern av dyrka og dyrkbar jord er en nasjonal interesse, og at en skal ha en svært restriktiv holdning til å bygge ned matjord. Vi påpeker også at plan- og bygningsloven (pbl.), ved siste endring 28.04.2017, ble skjerpet med hensyn til jordvern ved behandling av dispensasjonssaker.»

I sin uttalelse anser det dispensasjon av areal med dyrkbar jord som «*meget uheldig*». Byggesak har vurdert saken, og finner at for del av arealet som er over 4 meter fra fasadelivet til boligen må vi konkludere med at det nasjonale jordvernshensynet blir vesentlig tilsidesatt.

Dette kriteriet er ikke innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Fradeling i området med aktsomhet for kvikkleireskred. Fradeling av areal med dyrkbar jord.

Fordeler: Arealet mellom 2.8 og 4 meter fra byggets fasadeliv har reelle fordeler inn mot lovens oppgaver. Øvrig areal har ikke de samme tungtveiende fordeler. Vi viser også til søkers vurdering og ønsker for området. Disse bør også gis noen vekt.

Vi vurderer sakens forhold. Jordvernshensynet slår igjennom med størst tyngde. Det er uklart om aktsomhet eller vedlikehold gis størst vekt. Det er klar overvekt av ulemper i saken.
Kriteriet er ikke innfridd.

Konklusjon om dispensasjon fra arealformål LNF og byggeforbudet i 100-m-beltet.

Utvalget gis av disse grunner råd om å avslå dispensasjon fra arealformål LNFR og fra byggeforbudet i 100-meters-beltet.

Informasjon

Økonomiske konsekvenser

Mulig: En deletillatelse med vilkår om fagkyndig analyse før tiltak bør ikke kunne stille kommunen i erstatningsansvar.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen

Konsekvenser for klima og miljø

Noen: Jordvernshensynet i et bærekraftsperspektiv.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7 220, -

Delsøknaden om innvilget er på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.13	4 331, -
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	1 306, -

Oppmåling/tinglysning, om delesøknad innvilget er på omtrent. Spørsmål om dette gebyr kan rettes landmåler.

Beskrivelse		Beløp
Oppmålingsforretning	CA	16 695
En tinglysning	CA	545

Kun dersom innvilget

Utpeking av landmåler:

Vi utpeker landmåler Stanley Larsen i Lister Oppmåling.

Gjennomføring:

Saken oversendes med kopi av melding (om innvilget) vedtak til Lister oppmåling v/Stanley Larsen som vil sørge for oppmålingsforretningen etter rammeavtalen med Farsund kommune.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Forutsetning

Det er svært viktig at det ikke graves bygges, eller lastes masser i området uten at det foreligger fagkyndig dokumentasjon på sikkerhet ift. aktsomhetsområde kvikkleireskred.

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.

Konklusjon:

Utvalget gis av disse grunner råd om å avslå dispensasjon fra arealformål LNFR og fra byggeforbudet i 100-meters-beltet.

Kopi:

Statsforvalteren i Agder

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal