
Arkivsak-dok.	BYGG-25/00274-8
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	21.10.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og RAMME-tillatelse: riving av eksisterende bolig og oppføring av ny enebolig, pergola, forstøtningsmur, rampe, terrengarbeid, flytte lysthus samt ny brygge på 1/445, Listerveien 34 - Ulgjell

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk avslår dispensasjonssøknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, 2. ledd. Dispensasjonen er fra plankravet i kommunedelplanen for riving og nybygg uten reguleringsplan.

Vedlegg

Situasjonsplan, 04.07.25
Situasjonsplan på reguleringsplan, 04.07.25
Situasjonsplan Riving, 04.07.25
Rammesøknad for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny enebolig, pergola, forstøtningsmur, rampe og terrengarbeider, flytting av lysthus samt oppføring av brygge - 1/445, Listerveien 34
Fasader øst og vest, 04.07.25
Fasader nord og sør, 04.07.25
Plan 1.etg, 04.07.25
Plan 2.etg, 04.07.25
Snitt, 04.07.25
Illustrasjon, 04.07.25
Illustrasjon, 04.07.25 (1)
Befaringsnotat 09.09.2025 - Listerveien 34 - 1-445
B1 - fra øst mot vest. fv-43 1-445 i bakgrunn - befaring Listerveien 34 -09.09.2025
B2 - fra avkjørsel 1-658-fv-43 mot øst. - 1-445 i bakgrunn - befaring Listerveien 34 -09.09.2025
B3 - garasjen på 1-445 tatt fra 1-658 (nedre side) - - befaring Listerveien 34 -09.09.2025
B4 - fra sjøside og mot huset 1-445, garsje ses th. - befaring Listerveien 34 -09.09.2025
B5 - privat kai 1-900 b. tatt mot øst, rustrød sjøbod 1-445 th. , halvvalm nabohus 1-444 o.tv. -

befaring Listerveien 34 -09.09.2025

Tiltaksanalyse_9_14_8_9_2025

Uttalelse angående avkjørsel fra kommunal vei - 1/445, Listerveien 34

Saken kort fortalt

Saken gjelder nybygg og riving av eksisterende enebolig fra før 1950 i nylig utvidet NB område. Bygget har ukjent byggeår, men kan antas oppført i perioden 1910-1930. Bygget har et sveitserstil-format, har gjennomgått endringer, og har ingen gjenstående opprinnelig detaljering.

Ny bolig er ikke tilpasset sitt bygningsmiljø. Et element i parkeringsløsningen (parkeringen i forkant av ny bolig) gir redusert trafiksikkerhet for gående og syklende på fortauet.

Plankravet er den overordnede rammen som samler og ivaretar flere viktige hensyn. I denne saken er det ikke bare NB-området som utløser behovet for plan, men også hensynet til likebehandling, trafiksikkerhet, bymiljø og fortetting. Disse er ikke separate vurderinger, men inngår som en del av plankravets helhetlige funksjon.

Ved å behandle tiltaket gjennom plan sikres en rettferdig og forutsigbar prosess, der innbyggerne bærer en mer lik byrde og hvor løsninger som lekeplasser, renovasjon og bebyggelsesmønster vurderes samlet. Dispensasjon fra plankravet vil i denne sammenhengen svekke disse hensynene og motvirke en helhetlig utvikling.

Om utvalget innvilger anbefales vilkår:

1. Avkjørsel og parkering i forkant av boligen må utgå.
2. Det skal ikke være avrenning fra avkjørsel.
3. Fasade og hage mot veg skal utformes med elementer som demper støy og refleksvirkninger, både mot boligen og mot omgivelsene.
4. Minst 50 kvm skal være stille uteområde. T-1520 og T-1442/2021 gjøres bindende for tiltaket.
5. Før brukstillatelse gis, skal nytt lekeapparat eller installasjon være montert på en nærlekeplass.
6. Bryggen kan ikke uten særskilt nabosamtykke plasseres i 4 meters-grensen til 1/658.

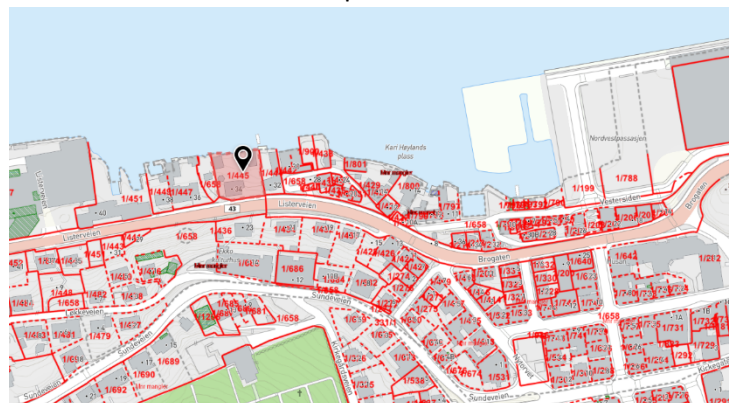
Bakgrunn

Sted: gnr. 1/bnr. 445
Listerveien 34,
4550 FARSUND

Tiltakshaver: Leif Einar Ulgjell,
Fossjordet 2,
4550 FARSUND

Ansvarlig Søker:
G-TAKK AS

Sted indikert med pil under



Tiltaket: Riving av eksisterende bolig og oppføring av ny enebolig, pergola, forstøtningsmur, rampe, terrengarbeid, flytte lysthus samt ny brygge.

Bolig som rives:



Ny bolig med ny terrengopparbeidelse og rampe.



Vurdering

Arealplanstatus og dispensasjonsbehov

Tiltaksstedet er ikke regulert. Det er i gjeldende [Kommunedelplan for Farsund Lista](#) avsatt til «bebyggelse og anlegg: Kombinertbebyggelsesformål (forretning/bolig)» status «nåværende» Feltbetegnelse K2. Arealomfang K2 er angitt til 4.2 daa. Det er vedtatt byggegrense mot sjø.

Tiltaket er omfattet av plankravet i kommunedelplanen. Videre stiller kommuneplanen en rekke absolutte minimumskrav til hva som gir gode bo-områder. Et av disse er kravet til lekeplass. Kravet skal løses i plankravet. Videre betinger tiltaket dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveg.

Kommunen skal behandle dispensasjonssøknaden fra plankravet.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

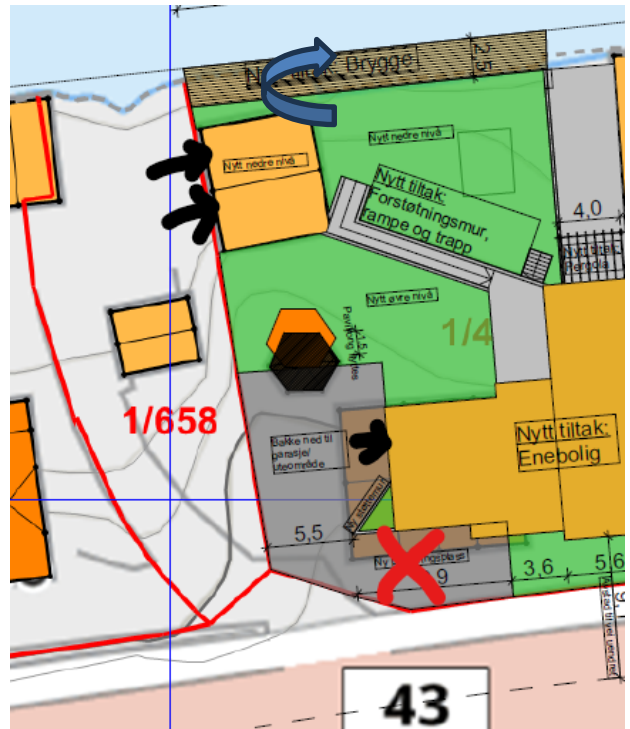
Tiltaket gir ny adkomst i strid forskrift om avkjørsler.

Det er i dag antatt parkering på nedre plan i garasje (inntegnet to piler bilde neste side). Det er ikke undersøkt hvorvidt det er veirett over 1/658, men legges til grunn at dette uansett ikke endres av aktuelle sak.

Det omsøkes ny garasje i enebolig (innteignet pil). Det skal kunne snus her i område ved garasjen (indikert med blå pil) Denne avkjørsel er OK for administrasjonen, men må godkjennes av Agder Fylkeskommune.

Det er videre søkt en parkering/avkjørsel i forkant av boligen. Denne er ikke i orden ut fra administrasjonens syn, og antas avslått av Agder Fylkeskommunen i tråd med forskrift om avkjørsler: «Så vidt mulig skal avkjørselen legges vinkelrett på den offentlige veg.» https://lovdata.no/forskrift/1964-07-16-3905/KAPITTEL_2 . Det vil være tilfredsstillende parkering uten denne delen.

Teknisk forvaltning fraråder parkeringen i forkant av boligen, da det ut fra plankravet vil gi en redusert sikkerhet for myke trafikanter som går (og sykler) på fortauet.



Teknisk drift utaler seg i tillegg slik:

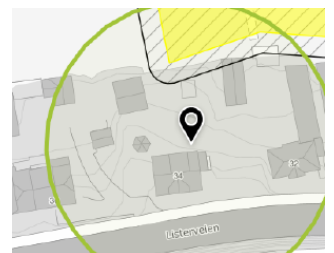
«Teknisk drift vurderer det som uheldig å opparbeide en ny parkeringsplass mellom Listerveien og planlagte bolig ettersom det da potensielt vil kunne øke sjansen for farlige situasjoner ved utkjørsel. Utover dette har ikke teknisk drift merknader til tiltakene.»

Naboforhold og andres kommentarer:

Saken er nabovarslet. Det er ikke merknader. Saken er hørt, det er ikke merknader fra andre enn teknisk drift. Dennes merknad er vedlagt.

Kulturmiljø

Bryggen berører registrert lokalitet som er automatisk fredet: <https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/100501>



Bryggen kan ikke igangsettes før det er innhentet tillatelse fra kulturminnemyndighet.

Samtlige tiltak er i registrert M-Kula kulturmiljø med navn «Farsund sentrum».

Videre er tiltaket i NB-registeret som er Riksantikvarens sitt register over Nasjonale Bygningsmiljø. Dette er en ny utvidelse av NB området, hvor det i lokal og regional dialog har vært synspunkter knyttet til om Farøy hadde større verdi. Området langs Listerveien har siden bebyggelsen her opprinnelig ble oppført gjennomgått svært store endringer grunnet Fylkesveien.

Bildene under som viser et historisk bilde av nabobebyggelsen mot vest og et nyere bilde som kan illustrere dette.



Nyere bilde av nabobebyggelsen mot vest.



Nå har riksantikvaren bestemt at NB området omfatter disse hus på vestsiden. Det kan altså legges til grunn at det er Nasjonale interesser som knytter seg til saken selv om kulturminnemyndigheten ikke har uttalt seg. Ut fra oppstart reguleringsplan Nytorvet, og erfaringer etter rivetillatelse Storgaten 19 må vi ta som utgangspunkt at riving her: ikke er kurant.

Plankravet vil gjelde og spørsmålet om riving og spørsmålet om nybygg bør avklares i plan for området.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Tiltaksanalysen viser treff på aktsomhetsområde flom. Det er ikke treff på aktsomhetsområde kvikkleire i NVE sin karkatalog. Det er treff på støy. Kommunen finner ikke å overprøve søkers vurdering jf. § 28-1, andre ledd. Vilåret om brygges bestandighet er et krav i tek. behøves ikke stilt særskilt. Om saken innvilges er det gitt forslag til vilkår knyttet til støy.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Vi mener graden av betongbruk i hagen kan være svakt uheldig. Administrasjonen innstiller på avslag av andre grunner.

Vann, avløp og overvann:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg. Overvann skal infiltreres.

Det informeres om at det er tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Dersom ledninger krysser, eller brønn og utslippsanlegg berører, privat eiendom minner vi om at rettigheten sikres tinglyst av tiltakshaver.

Dispensasjonssøknader:

Vi viser til vedlagte dispensasjonssøknad fra plankravet. Søknaden etter vegloven er formidlet til Agder Fylkeskommune for behandling.

Som det går frem av dette saksfremlegg er administrasjonen uenig i søkers vurdering. Vi er enig i søkers liste med hensyn som skal være løst for å gi dispensasjon fra et plankrav – men vårt faglige syn er at disse ikke er løst godt nok for tiltaket.

At det rives og bygges en ny bolig – Er i seg selv ikke en løsning på kommunens plankrav.

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, likebehandlingshensyn, 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: Plankravet fungerer som en overordnet ramme som skal sikre en helhetlig og rettferdig utvikling av områder i kommunen. Det omfatter og ivaretar flere hensyn, herunder:

- NB-områdets kulturhistoriske verdi
- Likebehandling av innbyggere
- Et levende og funksjonelt bysentrum
- Trafikksikkerhet og bymiljø
- Fortetting og arealutnyttelse
- Med flere.

I denne saken faller plankravhensynene tungt. Det er ikke tilstrekkelig å vurdere tiltaket isolert; endringer av denne typen bør inngå i en samlet plan for et større område enn én enkelt eiendom. Dette gir mulighet for å løse viktige forhold som nærlekeplasser, renovasjon og bebyggelsesmønster på en helhetlig måte. Hensynet til nærlekeplass er ikke løst, det er heller ikke vist en felles renovasjonsløsning. Minst hensynet til nærlekeplass faller derfor bort med stor tyngde.

Trafikksikkerhet

Tiltaket innebærer parkering og avkjørsel i forkant av boligen, noe som gir redusert trafikksikkerhet på fortauet. Dette er i strid med faglige anbefalinger, herunder uttalelser fra vegmyndigheter og generell kunnskap om avkjørsler. Forskrift om avkjørsler stiller krav om vinkelrett krysning, noe tiltaket ikke oppfyller. Kommunen må sikre at fortauene fortsatt er trygge for gående og syklende. Dette hensyn faller bort med stor tyngde.

Fortetting og bystruktur

Spørsmålet om fortetting er ønsket bør også behandles gjennom plan. Det gjelder både parkeringsløsninger, renovasjon og bebyggelsesmønster. En dispensasjon vil motvirke disse planhensynene. Gjennom plan kan kommunen vurdere om fortetting er ønskelig, og i hvilken grad det kan gjennomføres på en god måte. Siden eiendommen vurderes isolert, faller dette hensyn bort med stor tyngde.

Administrasjonen ser at hensynet til trafikksikkerhet, nærlekeplass, bygningsmiljø er vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

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.

Gjennom plan kan sikres at innbyggerne bærer en mer lik byrde eller fortrinnsvis bærer en både lik og lavest mulig byrde og samtidig gis en best mulig løsning som funksjon av planen – En bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dispensasjoner uten plan kan føre til tilfeldig byrdefordeling, der noen får gjennomslag for tiltak som andre må regulere seg frem til. Dette svekker prinsippet om likebehandling (første ledd) og kan skape uforutsigbarhet i arealforvaltningen (andre ledd).

Det er hensynet til at dispensasjonen etter byggesak sitt syn kun tar stilling til den aktuelle eiendommen og ikke til de få eiendommen som ligger imellom naboplanene som blir spesielt uheldig i denne saken. Det legges ikke opp til en systematikk som gir gode samfunnsnyttige løsninger. Dette fører til at en dispensasjon etter vårt syn ikke vil legge opp til en bærekraftig utvikling på et samordnet og tilstrekkelig opplyst grunnlag.

Hensynet til bærekraft og samfunnsnyttig utvikling anses vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser: Saken berører et NB-område, et nasjonalt byggeområde. Videre berøre saken trafiksikkerhet. Det er også tiltak i sjø. Vi har ikke mottatt innspill fra regionale myndigheter. Administrasjonen avstår fra å vurdere om nasjonale hensyn er vesentlig tilsidesatt. Ikke vurdert.

Avveining av fordeler og ulemper: på neste side følger opplisting og vekting av fordeler og ulemper.

Ulemper: Riving og nybygg av enebolig gir dårligere bærekraft enn tilbygg jf. forarbeidet til pbl. § 31-4.

Manglende innspill og løsning kun internt på egen eiendom sikrer ikke gode løsninger av samfunnsmessige behov.

Redusert trafiksikkerhet.

Fortettingsspørsmålet er ikke løst eller tilstrekkelig drøftet.

Bygget gir ikke en tilpasning til bygningsmiljø. Nytt bygg avviker særdeles mye fra NB områdets formspråk. Dette anses som en forringelse av bygningsmiljøet.

Fordeler: Byggesak anfører at en modernisering av eiendommer på denne siden/vestersiden av byen bidrar til en mer fremadrettet utvikling som i seg selv kan tenkes å gi ikke-undersøkte fordeler.

Nytt bygg vil også gi en bedre bokvalitet for den ene eiendommen enn før tiltaket gjennomføres. God bokvalitet er viktig. Dog gis en noe lavere grønn kvalitet av hagemiljø.

Søker nevner en fordel:

«å legge til rette for oppføring av en ny enebolig (med tilhørende uteområder og brygge) med livsløpsstandard.

Kommunen er enig med søkers fordel, men påpeker at denne også vil bli løst ved en reguleringsplan og ikke er et særlig nevnt i dispensasjonsbestemmelsen slik som eks. trafiksikkerhet.

Trafiksikkerhet har større vekt i denne saken enn livsløpsstandard. Siden bokkvalitet også kan arbeides inn eksisterende bolig uten at denne rives og hageanlegg betongslås, vinner heller ikke bokkvalitetsfordelen frem med stor vekt.

I tillegg til bokkvalitet fremmet byggesak også en mer uavklart fordel til støtte for tiltakshaver: et «moderniseringshensyn». Det er en ulempe at byen er i «grad av forfall». Flere bygg i sentrum står uten vedlikehold. Aktuelle bygg fremstår fortsatt holdt.

Det er videre en rekke ulemper i saken. Eks. forringelse av kulturmiljø. Forringelsen av kulturmiljøet anses mer konkret og av større vekt enn det uavklarte moderniseringshensynet

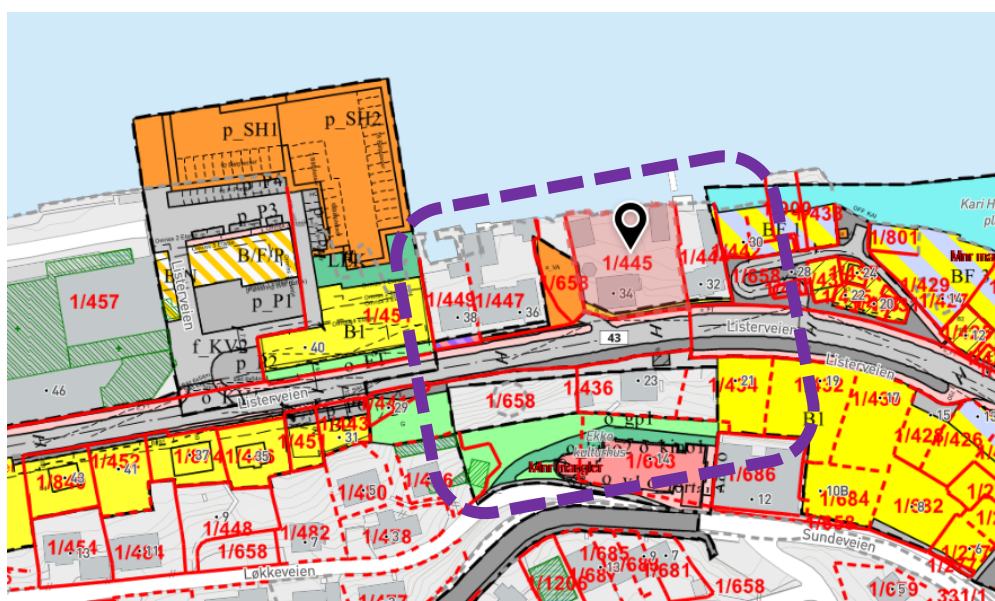
Samlet finner vi derfor at det foreligger overvekt av ulemper. Tungtveiende konkrete og klare fordeler er dessverre også ikke avdekket, tross administrasjonens undersøkelser. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Vurdering om dispensasjon etter fritt skjønn:

Administrasjonen mener at en planprosess er nødvendig. De seks uregulerte eiendommene vist i utsnitt under bør ses i sammenheng og gis en utnyttelses til beste for tiltakshaver, samfunnet og våre innbyggere.

I denne planprosessen kan kommunen selv styre fortetting, infrastruktur, lekeplasser og bygningsmiljø. Både tiltakshaver og byen kan på denne måte få sine behov ivaretatt.

Det sentrale er å finne en god løsning både for tiltakshaver, men også for en by som krever transformasjon/livskraft.



Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7 220, -
-----------------------------------	-----	----------

EVENTUELT TILLEGG TIL INFORMASJON:

Behandling av byggesøknad 416 kvm. bolig	1.	17 779, -
--	----	-----------

Igangsetting og ferdigstillelse:

Vent med å igangsette arbeidet til det er søkt og gitt igangsettingstillatelse. Vi minner generelt om at det kan være forhold som må løses før det kan sendes inn søknad om igangsetting.

Etter søkt og ferdigstilt arbeid skal saken avsluttes med søknad og vedtak om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet 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

Skal MINST ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplan, men ikke nærmere nabogrense enn 4 meter eller slik avtalt i avstandserklæring. Tiltaket skal helle ikke flyttes nærmere vei eller ledninger, kulturminner og sikringssoner en hva kommer frem av lov, vilkår eller avstandserklæring.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.

Installasjoner (rør, kabler og ledninger) i bakken må ikke skades. Tiltaket skal bringes i samsvar med annet lovverk eller vedtak etter slikt lovverk. Medfører dette søknadspliktig endring, skal slik endring omsøkes.

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.

Økonomiske konsekvenser

Om innvilget – Ukjent

Konsekvenser for barn og unge

Om innvilget – lekeplasser og trafiksikkerhet kan bli skadelidende

Konsekvenser for klima og miljø

Om innvilget – Dårligere bærekraft enn alternative løsninger.

Konsekvenser for folkehelse

Om innvilget – dårligere for våre innbyggere, da området ikke blir vurdert helhetlig.

Konklusjon

Plankravet gjelder med stor tyngde. Dispensasjonen kan ikke gis. Området under bør reguleres i helhetlig plan.

