



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00116-10
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

21.10.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og bruksendring av første etasje fra forretning til del av fritidsbolig, påbygg av to takaltaner og innsetting av vindu - 36/112, Strandveien 8 - H. Tunheim

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk velger å avslå dispensasjonssøknadene med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, første ledd: Dispensasjonen fra 4-meters regelen i pbl. § 29-4 og § 1.1, a, plankravet og arealformål fritids- og turistformål i [Kommunedelplan Farsund - Lista](#) for bruksendring av første etasje fra forretning til del av fritidsbolig, påbygg av to takaltaner og innsetting av vinduer.

Begrunnelsen for avslagsvedtaket kommer frem av enhetsleders vurdering. Det sentrale er motstridende nabohensyn, ønsket om utvikling og behovet for gode løsninger av sentrale funksjoner slik som parkering, adkomst og varig bruk av bygg. Området F/T7 er på 3.4 daa. En reguleringsplan for hele området bør kunne vise gode løsninger.

Vedlegg

- 52-24-2 Situasjonsplan
- Plan 1 revidert 05.03.25
- Plan 2 revidert 05.03.25
- Plan loft revidert 05.03.25
- Snitt revidert 05.03.25
- Fasader 1 og 2 revidert 05.03.25
- Fasader 3 og 4 revidert 05.03.25
- Illustrasjon revidert 05.03.25
- Foto google 4

Foto 20240530_150223

Foto 20240530_150248

Søknad om bruksendring av deler av 1. etg. fra forretning til fritidsbolig, riving av deler av tak, utvidelse av terrasse samt innsetting av 2 nye vinduer - 36/112, Strandveien 8

Samtykke til plassering og signerte avstandserklæringer

Kvittering-for-nabovarsel-1-20250310

Merknad-til-nabovarsel-1-20250322-TOMMY-BREKNE

Merknad-til-nabovarsel-1-20250322-ODD-MARVIN-BREKNE

Tiltaksanalyse_9_39_28_5_2025

Saken kort fortalt

Saken gjelder i praksis beskjedne bygningsmessige tiltak knyttet til bruksendring første etasje hovedbygg (forretning) og smal del av bygget mot sjø (lager) til del av eksisterende fritidsbolig. I tillegg endres en skjult takflate til takaltan og en eksponert takflate på loft til ytterligere takaltan. Naboen på 36/172 motsetter seg sterkt endringen. Det går frem av korrespondansen at naboen har et ønske om tiltak på sin eiendom. Administrasjoner forstår det slik at det ikke enigheter mellom tiltakshaver og nabo. Kommunen har derfor mottatt søknad om dispensasjon fra avstandsregelen.

Avstand Så vidt kommunen ser er det også tegnet inn et vindu mot denne nabo. Dette vinduet kan som all hovedregel ikke tillattes. De andre tiltak som er nærmere nabo enn 4 meter kan tillates eller avslås som følge av utvalgets vurdering av dispensasjonsbestemmelsen.

Plankravet: Administrasjonen anbefaler å se saken i et bredere perspektiv. Det er et utbyggingsønske i området. Byggeaktivitet etter en plan vil være positivt her. Området er på under 4 dekar. Videre er området under marin grense og det er angitt med byggegrense mot sjø. Selve tiltaksstedet er også inneklemt og har en adkomst fra veg som ikke gir god trafiksikkerhet.

Vi anbefaler derfor at søknaden avslås og at tiltakshaver henvises til å få sitt spørsmål avklar gjennom en plan.

Fremtidig administrativ avklaring uten plan: Vi åpner allikevel opp for at første etasje av hovedbygget, (ikke lageret mot sjø) kan avklares uten reguleringsplan, om tiltakshaver senere ønsker å fremme en bruksendring av kun dette rom. I så tilfelle må det være undersøkt og dokumentet at grunnen har tilstrekkelig områdestabilitet.

Om utvalget innvilger anbefales vilkår:

1. Dører ut i veg fra stue første etasje må omarbeides til vinduer.
2. T-1520 og T-1442/2021 gjøres bindende for tiltaket.
3. Vinduet fra bod første etasje til nabo på 36/172 godkjennes ikke.
4. Labankdører skal utformes slik at disse ikke bryter nabogrensene.
5. Taket mot sjø skal fortsatt dekkes med stedhørig plater.
6. Brannteknisk motstand løses på bnr. 112.
7. (eventuelt: Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet skal vedlegges søknad om rammetillatelse)
8. (Eventuelt: Utleieplikt skal tinglyses på eiendommen.)

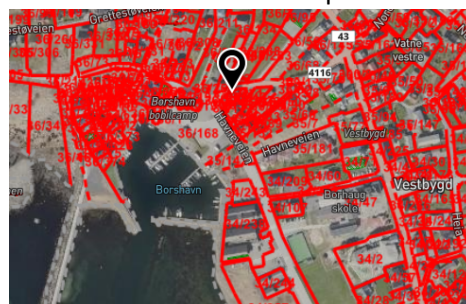
Bakgrunn

Sted: gnr. 36/bnr. 112
Strandveien 8,
4563 BORHAUG

Tiltakshaver/eier: Harry Tunheim,
Flaten 1,
4630 KRISTIANSAN S.

Ansvarlig Søker:
G-TAKK AS

Sted indikert med pil under



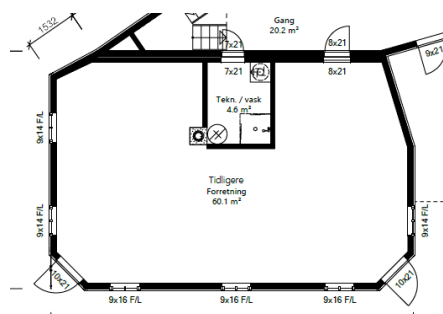
Historikk: 2022 ble det gitt ferdigattest for bruksendring ombygging til fritidsbolig. I praksis ble andre etasje ombygget til fritidsbolig. Ferdigattest ble gitt 01.09.2022 (BYGG-22/00133-6).

Tiltaket: bruksendring til del av fritidsbolig, påbygg og fasadeendring – nedenfor gjennomgått rom for rom, fasade for fasade:

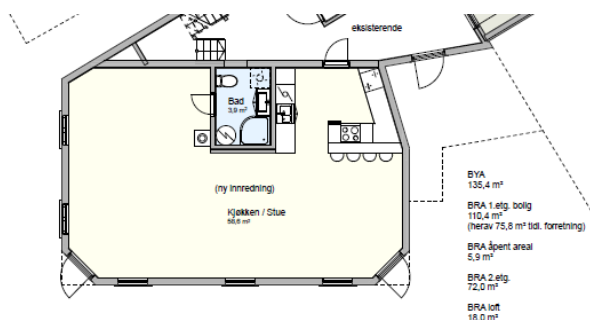
Bruksendring 1 etasje hovedbygg fra eksisterende forretning til kjøkken, bad og stue som del av eksisterende fritidsbolig.



Fra:

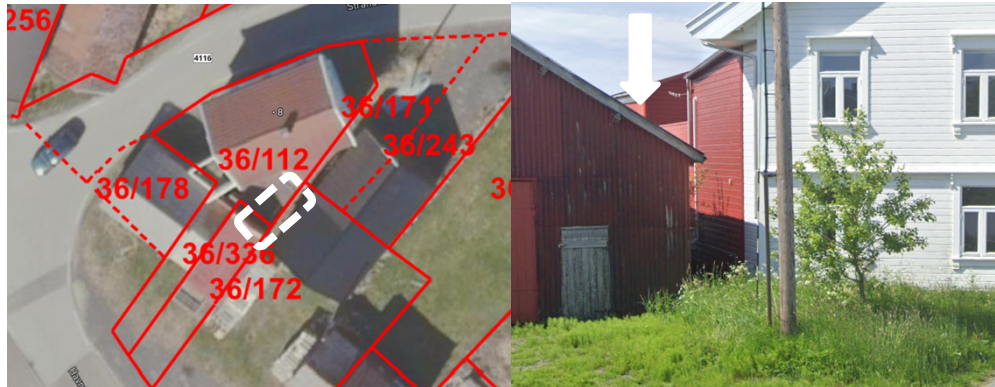


Til:

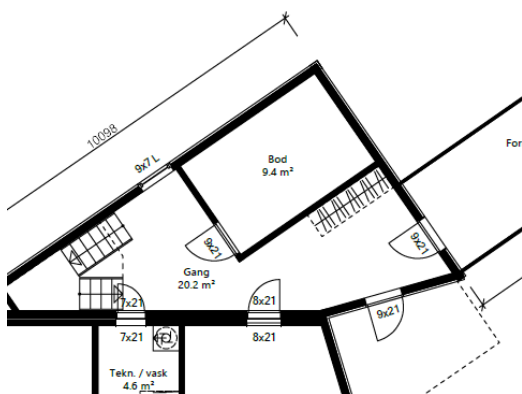


Denne bruksendring har elementer nærmere nabo på 172 som motsetter seg avstandserklæring enn 4 meter.

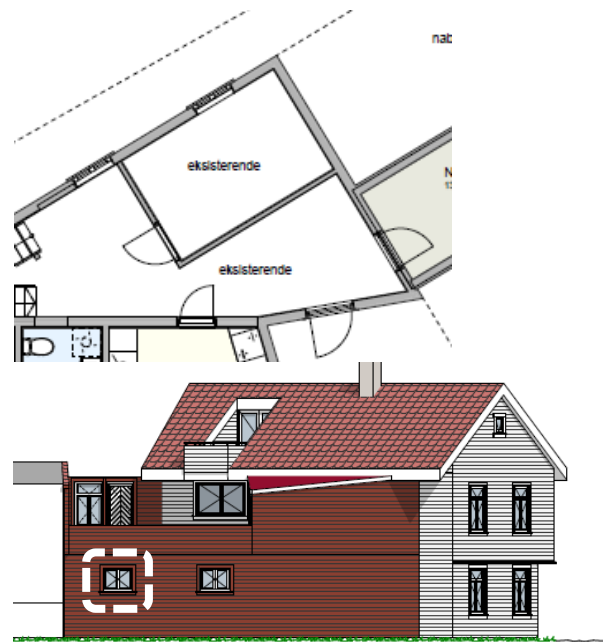
Uavklart vindu i eksisterende bod:



Fra:



Til:

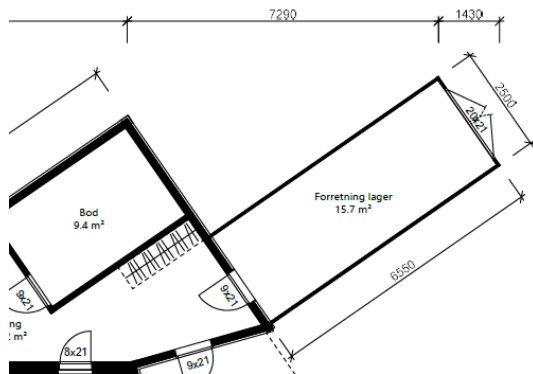


Vinduet i boden fremstår i nabogrensen til 172, naboen som motsetter seg søknaden. Rommet er en bod og ikke et soverom, og behovet for vindu fremgår ikke belyst.

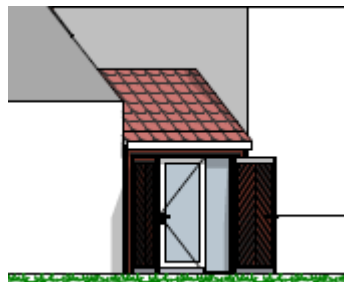
Bruksendring av smalt lager mot sjø til entre/inngangsparti til fritidsbolig. Takfasden gis også nytte tekke fra plater til takstein. Fasden endres til glassfasade (periodisk) skjult bak labankdører.



Fra:



Til:

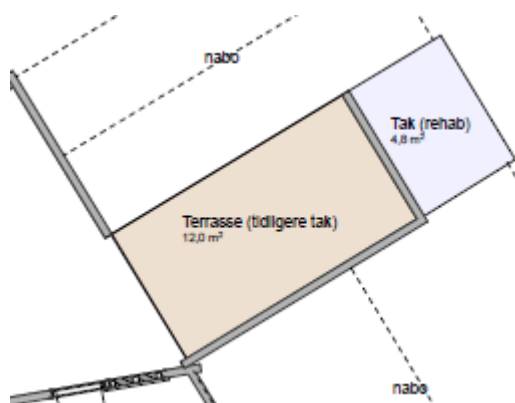


Det er tvilsom at bruksendringen her er nærmere nabo med merkand, bnr. 172, enn 4 meter. Bruksendringen er nærmere kommunens eiendom enn 4 meter. Kommunen har ikke selv gitt nabosamtykke. Kommunen som grunneier ved Kvalheim, har uttalt seg muntlig til at labankdører ikke bør krysse kommunens eiendom uten at rettigheter til bruk av grunnen er ervervet. Byggesak er enig i dette. Kommunen er ikke anmodet og har ikke gitt slik rettighet per tid. Samme forhold må gjelde ovenfor det to andre naboer på 178 og 336 som enten har signert avstandserklæring eller i epost uttalt seg positivt til saken (Skal døren stå over deres eiendom bør også dette avtales).

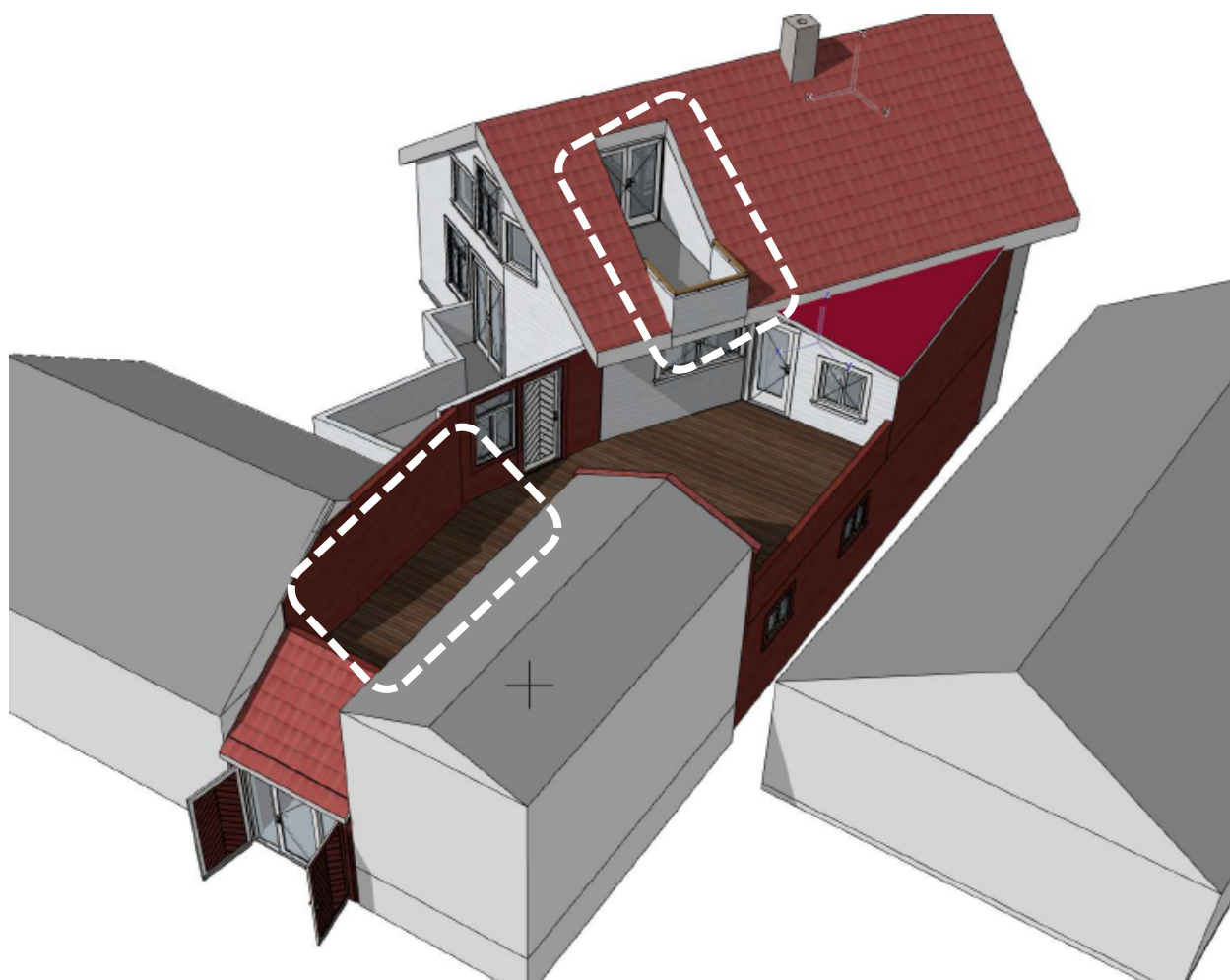
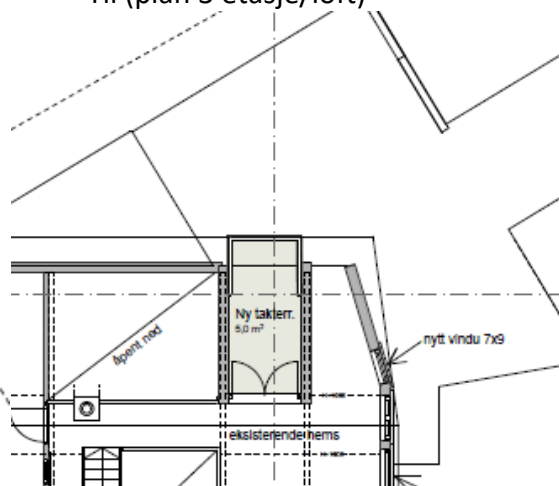
To takaltaner som påbygg/endring av eksisterende takflate. Kun den på hovedhuset synlig var vei.



Til (plan andre etasje)



Til (plan 3 etasje/loft)



Takaltanen på loft er nærmere nabo med merknad enn 4 meter (i søknad nevnes 2.7 meter). Takaltanen mellom det to lagerbygg fremstår ikke nærmere enn 4 meter. Den er derimot inntil naboer på 336 og 178. Disse har ikke uttalt seg positivt eller signert nabosamtykk.

Vurdering

Arealplanstatus og dispensasjonsbehov

AVSTAND: Omsøkte tiltak er omsøkt som et tiltak, og betinger nabosamtykke eller dispensasjon både fra kommunen og fra eier av 172 siden tiltaket er nærmere nabogrensen enn 4 meter. Videre er det enkelte naboer som har en noe uavklart avstandserklæring i form av tekst eller format – slik at tiltaket formelt omsøkes som dispensasjon fra 178, 336 og 171, selv om disse siste avstandsdispensasjoner kan ses på som svært kurante

- Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra 4-meters regelen i pbl. § 29-4.

PLANSTATUS: Eiendommen er ikke regulert. I gjeldende [Kommunedelplan Farsund - Lista](#) er området avsatt til «bebyggelse og anlegg: Fritids- og turistformål». Felt navn «F/T7» status «fremtidig». F/T7 er angitt til 3.4 daa.

- Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra plankravet i k.p. § 1.1, a.

Videre bestemmer formålet at hytten må sikres brukt minst 9 måneder i året til turistbasert næring (eks. utleiehytte med en egnet bruksform). Det er også søkt dispensasjon fra dette formål til bruk som privat fritidsbolig.

- Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra arealformålet «Fritids- og turistformål».

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Kommunen retter seg etter Agder Fylkeskommunes rettsoppfatning hva gjelder avstand til veg. Ingen behandling etter veglov er derfor nødvendig. Når det gjelder adkomst med bil finner byggesak at det ikke søkes etablert ny boenhet – slik at tiltakshaver må forholde seg til opprinnelig avkjørselstillatelse. Betingelser tiltaket endringer i denne må forholde omsøkes etter veglova.

Nabomerknader:

Det er dokumentasjon for nabovarsling i samsvar med bestemmelsene pbl. § 21-3. Det er registrert to merknader fra 36/172. Naboens merknader er vedlagt. Søkers tilsvare er vedlagt.

Kulturmiljø og Agder fylkeskommune sin uttalelse

Fylkeskommunen skriver: «Den aktuelle bygningen er ikke SEFRAK-registrert og innehar ikke regional kulturhistorisk interesse. Vi har derfor ingen merknader (...)»

Saken ligger i Lokalt prioritert kulturmiljø. Område har en spesiell lokal karakter. Selve bygget forteller en historie. Endringene gjør ikke vesentlig inngripen i denne, men kommunen har bestemt at selv tiltak under 15 kvm. skal omfattes av plankravet her.

Området ser i dag slik ut:





Utover at taktekke på den delen av bygget som er lager, med fordel kan være sinusplater, samt at takaltanen på loftet er eksponert, har tiltaket liten innvirkning på det lokale kulturmiljøet.

Dørene som uten endestopper vil kunne slå ut i vei forteller noe om byggets historie som forretning – men trafikksikkerhet bør vinne frem i vurdering av vilkår om omarbeiding av disse dører. Utsnitt fra google MAPs under synligjør forholdet:



Dette vil i så fall være en lokal vurdering. Da fylket som vegmyndighet skriver:

«Hvis tiltaket ikke plasseres nærmere vegen enn dagens situasjon, er det ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra vegloven.»

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden (utklipp under) er det opplyst at eiendommen som opprettes ikke er i område som er utsatt for flom, skred eller fare. Derimot er ikke andre natur- og miljøforhold avkrysset.

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurensset grunn eller kvikkleire):

Kommunen har gjort søker oppmerksom på forholdet slik:

«Vedlagt er tiltaksanalyse – legg merke til marin grense og stor mulighet for marin leire. Mulig at utsjekk jf. NVE veileder etter ansvarlig søkers vurdering kan nyttes, les høydeforskjell ...»

Ansvarlig søker har følgende svar:

«Tiltaket omfatter ingen terrengarbeider eller endringer som vil påvirke grunnens stabilitet og det vurderes at det ikke er behov for videre vurdering av fare for områdeskred mht plassering i aktsomhetsområde for kvikkleire.»

Byggesak har anbefalt at det ikke gis dispensasjon med bakgrunn i plankravet.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 må vurderes mot tiltaksanalyse om det skal gis dispensasjon.

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**

Et krav om plan skal sikre at nye bygg passer inn i sitt miljø. Videre skal trafiksikkerhet ivaretas. God parkering og adkomst skal sikres. Det sentrale er allikevel at et samlet område med flere eiere skal ses på under ett og gis gode muligheter for å drive turistbasert næring.

Videre skal utnyttelsen være sikker. Området er angitt med aktsomhet fare for marin leire. Det bør da ikke gjennomføres tiltak før det er slått fast om det er fare eller ikke. Dette bør gjøres for hele område som løsning av plankravet. Nettopp sikkerhet er et særlig hensyn i dispensasjonsbestemmelsen.

Søker har vurdert at tiltaket er tilstrekkelig sikkert – men sikkerheten er svakt dokumentert med kun kort setning. Administrasjonen oppfatter dette som utilstrekkelig som del av en god løsning av plankravet – og fraråder at det gis dispensasjon fra plankravet.

Om hensyn bak formålet turistbasert næring

I kommuneplanen er det lagt opp til et prosjekt med turistbasert næring. Det er flere hensyn som her spiller inn. Det sentrale vil være at kommunen her har avsatt et område i Vestbygda som skulle brukes til utleiehytter/koier mfl. og turistbasert næring. Dette kan få en sumeffekt for område. I tillegg vil det bidra til at private boliger i større grad blir egnet til fastboende, slik at konflikter mellom fastboende og turister unngås.

Om hensynet i fire meters regelen

Hensynet er her til lys, innsyn, og brannsikkerhet. Men det er også et tydelig uttrykk for lovgivers intensjon om hva man skal forvente å få lov til. Det er ikke forenelig å tillate vinduet i grensen mot nabo. Vinduet er fra en bod og løser ingen saklige hensyn. Det er ikke forenelig å tillate labankdører over nabogrense uten privatrettslig samtykke. Bruksendring er derimot delvis forenlig dersom det kan stilles vilkår om brannsikring, ikke etableres vindu og slås fast at bygget ikke kan få en egent bruk uten bruksendring – allikevel bør dette generelt løses i en reguleringsplan jf. plankravet. For altanen vil innsyn spille inn. Siden kommunen her har avsatt området til turist basert næring må vi vurdere om dette innsyn er i strid med intensjonen bak formål, og om innsynet er i strid med inneværende hensyn til dagens bruk. Nabo motsetter seg også at det gis dispensasjon.

Administrasjonen fraråder dispensasjoner fra 4-meters-regelen fra annet enn bruksendring av hoveddelen av underetasjen fra forretning til kjøkken og stue.

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. Vedtaket bør virke forutsigbart.

En må se på tiltaket, løser dettet tiltakshavers ønske uten å forringe nabohensyn eller offentlige hensyn så er tiltaket normalt i tråd med lovens formål. I tillegg må vi se på bærekraft. Det normale her er at en bruksendring gir god bærekraft.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke regionale eller nasjonale interesser.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Nabo motsetter seg tiltak i nabogrensen – nabos eiendom er også avsatt til Fritids- og turistformål - det er ikke klargjort hva tiltaket betyr for kommuneplanens fremtidig avsatt bruk.
Svak dokumentasjon på sikkerhet
Tiltaket er etter byggesak sin vurdering ikke tilstrekkelig avklart mot plankravet.

Fordeler:

Søkers ønsker imøtekommes
Dører som slår ut i Fylkesvei tenkes tatt bort/endres.

Vurdering om dispensasjon etter fritt skjønn:

Administrasjonen mener område bør utnyttes etter en plan. Tiltaket krever mange dispensasjoner og er i området med aktsomhet for kvikkleire. Det er motstridende nabohensyn.

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	2.2	7 220, -
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	1 306, -
Totalt gebyr å betale		8 526, -

Faktura for behandling av dispensasjonssøknad vil bli utskrevet av kommunekassen.

Rammesøknad

Om dispensasjonen innvilges kan byggesak gå videre med å vurdere saken etter pbl. § 28-1, andre ledd – herunder å kreve dokumentasjon eller fatte tillatelse.

Bortfall av dispensasjon

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.

Plassering i terreng

Slik omsøkt.

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. Byggesak har orientert om rør i vei.

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.

