

Vår ref. 01/3467

Dato: 11.06.2025

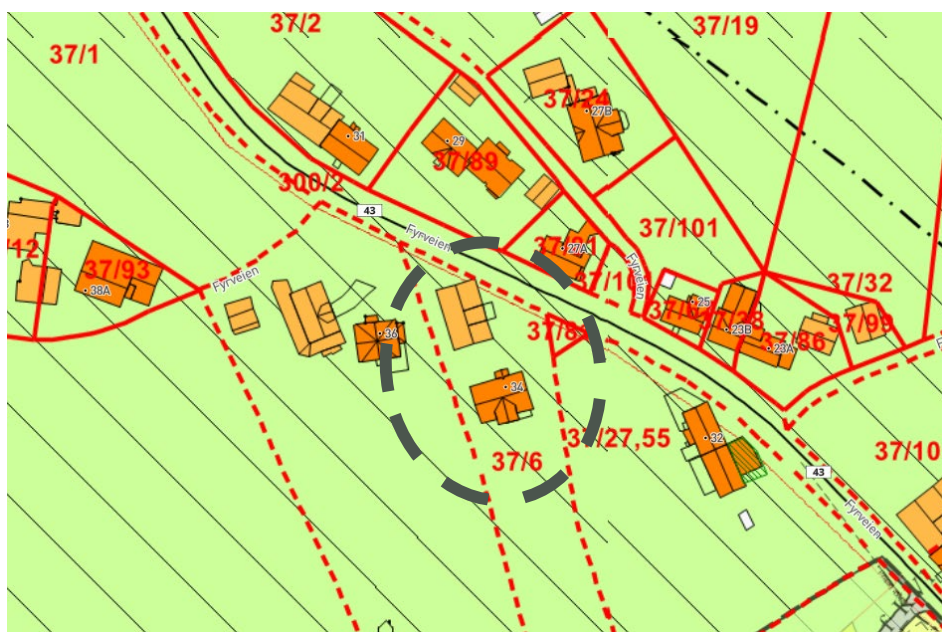
Søknad om dispensasjon

Vedr. tilbygg, fasadeendring og reetablering av låve, gbnr. 37/6, Fyrveien 34

På vegne av Mathias og Kristina Lorentzen, søkes det om dispensasjon jf. pbl. § 19-2 fra område avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan for å tilrettelegge for planlagt bebyggelse. Tiltakshaver ønsker å bygge på tomten med et nytt mellombygg som kobler sammen eksisterende bolig og låve, samt utvidet terrasse på sørsiden av bolig. Det medfølger også en fasadeendring på eksisterende bolig som inkluderer utskifting av kledning fra asbestplater til trekledning, utvendig etterisolering av vegger og tak, samt en helhetlig modernisering av uttrykk. Samtlige vinduer skal skiftes ut, med justert plassering, størrelse og uttrykk, og det skal settes inn nye takvinduer.

Reguleringsplan

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for området. Gjeldende planverk er Kommune-delplan Farsund-Lista 2018-2028, hvor tomten er avsatt som LNRF-området. I henhold til PBL § 1-8 og planens bestemmelser, er det i utgangspunktet byggeforbud i LNFR-områder, med unntak for bygninger som er nødvendige for stedbunden næring. Det omsøkte tiltaket er ikke knyttet til landbruksdrift, og søknaden må derfor behandles som en dispensasjon.



Figur 1: Utsnitt fra kommunedelplan med tomte markert

Formålet med planen er legge til rette for nye boliger og fortetting på en skånsom måte som tar vare på verdifulle og sårbare ressurser. Vestbygda er omgitt av jordbruksområder og sjø. Bortsett visse muligheter for fortetting er det små muligheter for tettstedsutvidelse uten å berøre dyrka mark. Det er ønskelig at en i planperioden har en tomtereserve på 200 boliger i delområdet. Med en slik størrelsesorden er det nødvendig å ta i bruk noe dyrka mark. I gjeldende plan er det et eksisterende byggeområde for om lag 75 enheter. En utvikling nordover er vurdert å være minst konfliktfull i forhold til jordbruk og landskap.

Vurdering av tiltaket

Eksisterende bebyggelse på tomten er på et allerede etablert og utbygd område, med opparbeidet bolig, veg og hage. Bolig er av eldre stand med tynn isolasjon i vegger og tak. Planlagt tiltak og utbyggingen innebærer etterisolering av fasade, modernisering av uttrykk, sammenkoblende mellombygg mellom eksisterende bolig og låve. Tiltak medfører ingen nedbygging av dyrket mark. Tiltakseiendommen er et gårdsbruk benevnt som gnr. 37 bnr. 6, 8. Bruket har en størrelse på rundt 50 daa, hvorav 45,5 daa er klassifisert som dyrket mark.

Vurdering etter naturmangfoldlovens § 8-12.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Kilder som Artsdatabanken, Naturbase og NGU er benyttet. Følgende arter er registrert i området: villtulipan (fremmedart, 2005), hagebåndfly (2023), trane (2012), og kornspurv. Det er ikke påvist prioriterte naturtyper eller truede arter innenfor tiltaksområdet.

§9 Føre-var-prinsippet:

Det er ingen dokumentert risiko for alvorlig eller irreversibel skade. Eventuelle tiltak vil gjennomføres med hensyn til kjent biologisk mangfold.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Tiltaket vil ikke innebære arealendringer eller barrierer for økologiske funksjoner. Arealet har vært bebyggt i lang tid og belastningen vurderes som ubetydelig.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket vil gjennomføres med hensyn til skånsom byggepraksis, og benytte energieffektive og miljøvennlige løsninger. Det vurderes at tiltaket ikke strider mot formålene i naturmangfoldloven, og det anses ikke som nødvendig med ytterligere avbøtende tiltak.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra PBL §1-8 LNF og medfølgende byggeforbud.

Vurdering etter PBL § 19-1 & § 19-2.

Dispensasjon kan ikke gis, dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

§19-1

Hensynet bak plankravet vurderes til at kommunen ønsker en klar og tydelig plan på hvordan arealet som inngår under sone 3 Vestbygda fra kommuneplanens arealdel. Her sies det at det er ønskelig med fortetting med flere boliger, men på en måte som skal sikres at videre utbygging gjøres på en forsvarlig og ikke tilsidesetter verdifulle ressurser som dyrket mark. Vi mener at fortetting internt i tomten inngår i overordnet strategi uten å gå på bekostning av dyrket mark.

§19-2

Ulemper ved å gi dispensasjon

Tiltaket innebærer en viss intensivering av bruken på eiendommen, og en dispensasjon kan i prinsippet bidra til press på omkringliggende LNF-områder. Det kan også argumenteres for at utbygging utenfor fastlagte utbyggingsområder i kommuneplanen kan svekke helheten i planstrategien, og skaper presedens for videre utvikling i strid med overordnet plan. Det finnes i tillegg enkelte registrerte arter i området, hvorav noen er fremmedarter som potensielt kan påvirkes ved endringer i arealbruk.

Fordelene ved å gi dispensasjon

Tiltaket er lokalisert på allerede bebygd og opparbeidet areal, og innebærer ingen nedbygging av dyrket mark eller inngrep i naturområder. Det bidrar til modernisering og etterisolering av eksisterende boligmasse, som igjen gir energieffektivitetsgevinster og forbedret bokvalitet som forlenger levetid på eksisterende bebyggelse. Låven gjenoppføres med tilsvarende utforming og grunnflate, og tiltaket tilpasses eksisterende struktur og landskap. Fortettingen skjer innenfor tomtens eksisterende rammer, og samsvarer med kommunens intensjon om skånsom fortetting. Det planlagte tiltaket gir dermed mulighet for å videreutvikle eiendommen uten å svekke jordvern hensyn, landskapskvaliteter eller naturmangfold.

Konklusjon

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene. Tiltaket støtter opp om overordnede mål i kommuneplanen om fortetting og effektiv arealutnyttelse, samtidig som hensyn til jordvern og miljø ivaretas. Dispensasjonen innebærer ikke en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, og tiltaket vurderes å være i tråd med plan- og bygningslovens formål.

Vi ber derfor om at dispensasjonen innvilges.

Med vennlig hilsen
egðastrek AS



Tobias Bjørnstad
Arkitekt