

Halvar Andreassen Kjærre
Knarrevikveien 27
4638 KRISTIANSAND

Harald Andreassen Kjærre
Nesheim
4560 VANSE

Søknad om bruksendring for sjøbod og tilhørende tiltak (Gnr. 28. Bnr. 94)

Søknaden gjelder:

- *Søknad om bruksendring av sjøbod/naust til sjøbod/naust med overnattingsmulighet (Sjøbod med rom for varig opphold) og bad/wc (jf. tilsvarende sak 31/22 Utvalg for teknisk, Vedlegg 1)*
- *Søknad om dispensasjon fra vernebestemmelser og arealformål (byggeforbud i strandsonen og Forskriften for Listastrendene landskapsvernområde FOR-1987-08-28-722, samt LNF regulering jf. Overnevnte saker, Vedlegg 1 og 2).*
- *Søknad om at tiltakshavere godkjennes som selvbyggere.*
- *Søknad om midlertidig brukstillatelse mens man etablerer støttemur til biloppstillingsplass.*

Vi henviser innledningsvis til arkivsak 21/02625-7 og Saksnr. 31/22 (Utvalg for teknisk, Farsund kommune) som gjelder søknad om dispensasjon for bruksendring av sjøbod til sjøbod med overnattingsmulighet og bad/wc ved eiendom 28/128 (Jens Otto Borhaug). I saken godkjente Farsund kommune bruksendring til sjøbod med soverom/wc med følgende vedtak i valg for teknisk (Rådmannens innstilling).

«Teknisk valg gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 dispensasjon fra byggeforbudet i kommunedelplanens LNF-formål og i 100-metersbeltet til sjø for bruksendring av deler av sjøbod til soverom og bad/wc for overnatting på følgende vilkår.

Sjøboden må fortsatt ha hovedfunksjon som sjøbod.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering» (Sak 31/22 Utvalg for teknisk, Farsund kommune)

Vedtaket ble enstemmig vedtatt, og vedtaket er ikke påklaget.

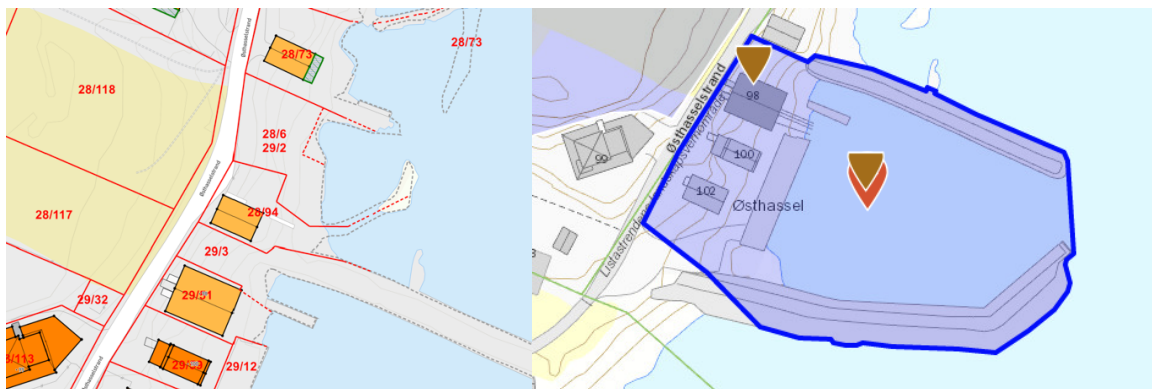
Søknaden vi oversender med dette brevet gjelder tilsvarende bruksendring for sjøboden ved eiendom Gnr. 28 Bnr.94. De to sjøbodene (Gnr. 28. Bnr. 94 og Gnr. 28 Bnr. 128) er oppført etter mer eller mindre identiske tegninger og bygget på liknende grunnlag og tillatelser. Det er videre gitt mulighet for overnatting jf. sjøbod/annex ved Gnr 28. Bnr. 73 som også har de samme grunntegningene som sjøbodene på 28/94 og 28/128. Det henvises dermed til likebehandlingsprinsippet i offentlig saksbehandling, og argumenteres for at man bør kunne godkjenne sjøbod på Gnr. 28/94 med rom for varig opphold(overnatting) og bad/WC.

Mer om eiendommen (Gnr. 28. Bnr. 94)

Eiendommen/matrikkelen har et areal på ca. 323 m² og ligger i Østhasselstrand, Farsund kommune i tilknytning til båtstø og har allerede en oppført godkjent sjøbod. Sjøboden er gitt

ferdigattest 6.7.1994 etter besiktigelse av Just Quale, og har 2 etasjer. Det ble da godkjent mindre fasadeendringer i forhold til den opprinnelige søknaden. Sjøboden har et bruksareal på ca. 85 m² og et bebygd areal (BYA på ca 47m²). Det er tidligere gitt utslippstillatelse for innlegging av vann og vannklosett til lukket tank (Vedlegg 4), og eget våtrom er etablert i samsvar med denne tillatelsen i hovedetasjen (BAD/WC).

Den aktuelle eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommunedelplanen for Farsund-Lista og sjøboden ligger også innenfor 100-metssbeltet til sjø. I tillegg ligger eiendommen innenfor verneområdet for Listastrendene. Eiendommen ligger ved siden av vernet havneområdet og vernet redningsstasjon i Østhasselstrand, men utenfor det vernede område (blå strek).



Endringer i forhold til dagens utførelse av bygget

Det vil ikke være utvendige endringer av bygget sett opp imot nåværende situasjon og det som ble oppført i 1994 jf. Ferdigattest. Unntaket er etablering av biloppstillingsplass som allerede er godkjent av kommunen.

Innvendig søkes det om at fremre del av byggets 2 etg. (der det i dag er godkjent oppholdsrom/arbeidsrom) godkjennes som oppholdsrom med mulighet for overnatting og varig opphold. Samtidig presiseres beliggenhet til rom for bad/WC i tegningene.

Det vil ikke være bygningsmessige endringer da bygget allerede fyller tekniske krav for godkjenningen.

Krav om at byggets hovedformål vil være avsatt til sjøbod

I tilsvarende sak stilles det krav til at bygget fremdeles må ha en hovedfunksjon som sjøbod. (hoveddelen av bygget). Hoveddelen av bygget er i dag avsatt til sjøbod, oppbevaring av redskaper, båter fiskeutstyr etc. (Byggets hovedformål). Bygget brukes til oppbevaring av båt, teiner, garn og annet båt/fiskeutstyr (1. etg.). I 2 etg. er det boder og omkleddingsrom i tillegg til rommene vi søker å få godkjent for overnatting/Bad. Nåværende bruk vil fortsatt gjøre seg gjeldende, men det søkes om at nåværende oppholdsrom kan brukes til overnatting.. Oppdaterte planskisse er vedlagt søknaden. (Vedlegg 5, ny planskisse)

Ivaretagelse av rømningsveier og sikkerhetsmessig hensyn

Krav til rømningsvei blir ivare tatt gjennom hoveddør og vindu på byggets gavlvegg. Se tegninger i vedlegg 4. Siden rommet allerede er godkjent som oppholdsrom er dette allerede ivare tatt. Selv om det ikke er krav til rømningsstige vil det likevel bli montert taustige eller

tilsvarende for sikrere rømning. Det er 4 meter fra vindu og ned til bakken. (max kravet er 5 meter)

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpninger/vindu ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. Dagens vinduer oppfyller disse kravene med god margin. Vinduene er 1x 1,1 meter i fronten. Det er to av disse vinduene i rommet vi ønsker å godkjenne for varig opphold i tillegg til fri utgang til gateplan.

Lyskrav

Dagens vinduer tilfredsstiller lyskrav. Det er et krav om ca. 10 % her. Vinduene er 1x 1,1 meter i fronten. Det er to av disse (= 2,2 m). Rommet er ca. 20 m³ og det er i tillegg vinduer på sidene, så dette holder med god margin.

Krav til parkering.

I samtale med kommunen kommer det frem at man må ha godkjent biloppstillingsplass for å få godkjent bygget for overnatting. Vi har søkt kommunen om dette, og det er gitt godkjenning for dette (Vedlegg 7). Etableringen av parkeringslomme jmf. Kommunens tillatelse vil gjøre medføre at det ikke parkeres på veiskulderen og dermed bedre plass til passering av biler og større landbruksmaskiner. Dette vil bedre trafiksikkerheten i området. Tilbakemelding på nabovarslet fra nabo (Arnt Ivar Kongevold Gnbr. 28/6+29/2) påpekte også at det burde etableres parkering for å godkjenne tiltaket pga. landbruksmaskiner på veien. De fleste av båthusene i Østhasselstrand har fylt ut i terrenget for å etablere biloppstillingsplass ved båthusene. Dette er bakgrunnen for at vi har søkt om avkjøringstillatelse/biloppstillingsplass.

Vedrørende vernet havneområdet og fornminner

Tiltaket vil ikke berøre vernet havneområde eller fornminner.

Vedrørende verneforskriften for Listastrendene (verneområdet for Listastrendene).

I tilsvarende sak påpeker statsforvalteren at tiltaket ikke krever dispensasjon for forskriften for Listastrendene (Brev til søker i sak datert 17.12.2021 gjengitt i saksdokumentene til arkvisak 21/02625-7, Vedlegg 1). I vår søknad tas det derfor utgangspunkt i at det samme gjelder for denne saken, og at det ikke kreves dispensasjon fra denne forskriften for innvendige endringer. Dersom det likevel kreves dispensasjon fra verneforskriften for etablering av støttemur til parkering jf. tillatelsen som er gitt av kommunen (Vedlegg 7) søkes det om dette, men det var ingen krav om dette i tillatelsen til å etablere parkeringslomme/avkjørsel.

Dispensasjon fra byggeforbud i LNF-formålet og 100-metersbeltet (Strandsonevern).

Søknaden krever dispensasjon fra regulering til LNF-formål og strandsonevernet som gjelder for 100-metersbeltet jf. sak 31/22. Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-formålet og 100-metersbeltet til sjø med begrunnelse i at naboer har tilsvarende godkjenninger, og at det ikke har kommet innvendinger fra Statsforvalteren i Agder i lignende sak. Naboeiendommer har også etablert støttemurer til biloppstillingsplass som er langt større enn parkeringslommen vi planlegger å etablere, også innenfor verneområdet for havnen. Vi antar da at det da er god presedens for å bygge en støttemur på 40 cm.

Dispensasjoner og tilsvarende sak

Kommunen kan gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir «vesentlig tilsidesatt» Fordelen ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering jf. pb. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Den innvendige bruksendringen det søkes om påvirker ikke utvendige forhold utover biloppstillingsplassen som allerede er godkjent. Nåværende rom er allerede godkjent som oppholdsrom, men det er uklart hvor lenge det er lov å oppholde seg der. Eiendommen med båthus benyttes allerede lovlig ifm. fiske, bading osv. Det at man vil få mulighet til å oppholde seg lengre, og med sporadiske overnattinger, ble i tilsvarende sak ikke vurdert til å føre til særlig økt privatisering i relasjon til allmennhetens interesser, sett i forhold til båthuset slik det benyttes i dag. Ut i fra dette ble det i tilsvarende sak vurdert at bruksendringen ikke medfører at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt jf. pb.. §19-22»

I tilsvarende sak ble fordelen ved dispensasjonen også vurdert til å være «klart større» enn ulempene j.f § 19-2 pbl. Det ble foretatt en interesseavveining, og argumentert for at ved en dispensasjon vil tiltakshaver få utført tiltaket fortløpende og det vil være ressursbesparende og tidsbesparende enn en reguleringsplan for tiltaket. Omsøkte bruksendringer til redskapsrom med mulighet for overnatting, ble ikke ansett til å virke negativt inn på allmennhetens benyttelse av området eller kystmiljøet for øvrig. Kommune så ingen nevneverdige ulemper ved tiltaket, verken for allmennheten eller naboer.

På denne bakgrunn vurderte teknisk forvaltning, etter en samlet vurdering, at forholdene ved å gi dispensasjon fra arealformål og forbudet mot bygging i Strandsonen var «klart større» enn ulempene og det ble anbefalt at det gis dispensasjon jf. pbl § 19-2. Vi legger her til grunn at vurdering i denne søknaden ikke burde avvike vesentlig fra vurderingen i *sak 31/22 Utvalg for teknisk (Vedlegg 1)*, jmf. Likebehandlingsprinsippet.

Vedrørende uttalelser fra statsforvalteren

Statsforvalteren kommenterte *sak 31/22* i et brev til tiltakshaveren 17.12.2021. I brevet kommenteres rammer for vurdering samt enkelte vurderinger og konklusjoner. De påpekes at kommunen er behandlende instans. I saken ønsket ikke statsforvalteren saken til uttalelse, men de ønsket en tilsendt kopi av vedtaket. Vi har tatt utgangspunkt i at en liknende praksis antagelig bør legges til grunn i vår sak. På denne bakgrunn er det ikke innhentet ytterligere uttalelser fra statsforvalteren angående de endringer vi søker om.

Naboforhold, rettigheter og kommentarer

Det er gjennomført nabovarsler i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl § 21-2). Nabovarsel sendt til eiere av Gbnr. 29/2+28/6 (inkludert rettighetshavere), 29/3, 28/118, 28/125, 28/117 og 0/0. Det er i tillegg innhentet godkjenning fra rettighetshavere på omsøkte eiendom (28/94). Dokumentasjon på varsel og gjenpartsbrief ligger vedlagt (Vedlegg 6).

Kommentarer på nabo varselet

- 1) Nabo, Paul Omdal, på Gnbr. 29/3 innvender at «det er OK, bare det ikke er til hinder for et event. Bygg på min eiendom i fremtiden».

Vi kan ikke se at tiltaket vårt vil komme i konflikt med en eventuell oppføring av liknende sjøbod på naboeiendom da det ikke vil være utvendige endringer på denne siden av bygget.

- 2) Nabo på Gnbr. 28/6+29/2, Ole Johnny Andreassen, gir tilbakemelding på at det ikke er sendt nabovarsel til alle naboer: «Bemerk at det er nabo/grunneier som ikke har mottatt nabovarsel i henhold til regelverk».

Dette stemmer ikke. Årsaken til at Ole Johnny Andreassen ikke har fått full oversikt over alle varsler som er sendt er at enkelte naboer er blitt varslet via rekommandert brev, personlig overlevering og/eller e-post. Dette pga. mangler i den digitale løsningen i Altinn. Andreassen kunne derfor ikke få full oversikt i listen over varsler som er sendt via Altinn der han fikk sitt varsel. Dokumentasjon på alle sendte nabovarsler ligger vedlagt (vedlegg 6).

- 3) Ole Johnny Andreassen på Gnbr. 28/6+29/2 fremhever videre at «Før enighet om dette må vi gå gjennom felles grenser».

Det er på denne bakgrunn gjennomført befaring med Arnt Ivar Kongevold og Ole Johnny Andreassen. Søker fremhever at eiendommen ble oppmålt ved etablering av bygget og skal ikke være endret siden. Det var ikke mulig å finne alle grensemerker, antagelig pga. korrosjon fra store bølger. Arnt Ivar Kongevold hadde med målebånd og henviste til oppmåling i jordskiftepapirer og det ble målt. Det fremsto ikke som om det var uenighet om grensene. Det var videre enighet om at steiner kan ha flyttet på seg pga. bølger og at eiendomsgrensene ikke nødvendigvis følger de tidligere utfyllingene slik de står i dag. På bakgrunn av kommentaren i nabovarselet, og befaringen ble det gitt tilbud om at søkerne kunne betale for en ny oppmålingsforretning. Eiere på 28/6+29/2 mente ikke at dette var nødvendig. Om eiere av 28/6+29/2 skulle ønske oppmåling på et senere tidspunkt er de blitt bedt om å ta kontakt.

- 4) Arnt Ivar Kongevold Gnbr. 28/76+29/2 har ikke kommet med skriftlige kommentarer, men sagt muntlig at den eneste innvending han har er at vi må legge til rette for parkering slik de andre sjøbodene med overnatting har. Argumentasjonen handlet om at biler helst ikke bør stå på veiskulder da veien ofte brukes av større landbruksmaskiner. På denne bakgrunn ble det søkt om etablering av biloppstillingsplass og støttemur på 40 cm. Kommunen har godkjent dette.

Det er ellers ikke kommet kommentarer på tiltaket, og øvrige naboer har godkjent tiltaket. Dette inkluderer også rettighetshavere på 28/6+29/2

Samtykke fra rettighetshavere på eiendommen det søkes på (28/94).

Det er 2 rettighetshavere (bruksrett) til bygget jf. tinglyste dokumenter. Rettighetshavere Gunn Andreassen, og Andreas Andreassen Kjærre samtykker til søknaden og har ingen merknader (Se til sist i vedlegg 6).

Søknad som selvbygger

Det søkes om å gjøre endringene som selvbygger da det kun vil kreves mindre justeringer på bygget det vil være mulig å utføre selv.

Søknad om midlertidig brukstillatelse mens det etableres parkeringsplass/biloppstillingsplass.

Om tillatelse gis er det ikke behov for bygningsmessig endringer for å ta i bruk tiltaket til overnatting. Vi søker derfor om midlertidig brukstillatelse slik at bygget kan tas i bruk mens det etableres biloppstillingsplass, noe som er nødvendig før ferdigattest kan utstedes. Parkering vil da foregå på annen eiendom.

Med vennlig hilsen

Sign.

Sign.

Halvar Andreassen Kjærre

og

Harald Andreassen Kjærre

Vedlegg til søknaden:

1. Saksdokument fra tilsvarende sak om bruksendring med uttalelser fra Statsforvalteren (Sak 31/22 Utvalg for teknisk, Farsund kommune)
2. Situasjonsplan
3. Opprinnelige tegninger, ferdigattest og godkjenning av mindre fasadeendringer
4. Utslippstillatelse datert 21.10.1993.
5. Ny planskisse 2. etg.
6. Gjenpart av nabovarsel og samtykke fra rettighetshavere
7. Tillatelse til biloppstillingsplass/avkjørsel (gitt 2.10.2023)