

Søknad om dispensasjon for fradeling av parsell og oppføring av langhus for korttidsutleie

Haviksanden 7

Gårds-/bruksnummer	Del av 16/70 og 16/62,82 (Farsund kommune)
Dato	08.12.25
Tiltakshaver	Solveig A. Egeland
Ansvarlig søker	Fredrik Linge Nygaard (Juel Linge Arkitektur ANS)

Innledning

På vegne av Solveig A. Egeland og Torgeir Haraldstad, søkes det om varig dispensasjon for fradeling av parsell og -oppføring av langhus for korttidsutleie og demonstrasjon av konsept for videre utvikling av området.

Tiltaket har vært drøftet med enhetsleder Jan Hornung og reguleringsplanlagger Øystein Bekkevold.

Nabovarsling

Eventuelle merknader etter nabovarsling vil sammen med ansvarlig søker/tiltakshavers kommentarer følge søknaden ved innsending til behandling hos kommunen.

Planstatus

Området er i områdereguleringsplan *'Områderegulering for Hanangermona Turistanlegg'* avsatt til *'Fritids- og turistformål (FT8)'*.

Bakgrunn

Solveig Egeland og Torgeir Haraldstad (selskap under oppstart) har fått innvilget opsjon på å kjøpe nærmere 100 mål av arealet til eiendommene på Hanangermona som er regulert til turistanlegg i områdeplanen. Målet er å utvikle området til et sammenhengende turistanlegg av små strandgårder. Bygningene tenkes anlagt langs veien og oppført som tradisjonelle eller nyfortolkede langhus, etter inspirasjon fra den lange tradisjonen for langhus på Lista.

Jorda skal fortsette å ligge i sin langstrakte form. Denne teigstrukturen er også spesiell for Lista og målet vårt er å bevare denne som et ledd i å ta vare på jorda (jordvern), bevare det rike naturmangfoldet på Lista, og samtidig også gi folk mulighet for å drive et enkelt landbruk ved å dyrke grønnsaker, eller leie bort jorda til eksisterende, lokale bønder. Bygningene skal bygges av lokale og regionale materialer, og utføres med tradisjonelt håndverk, enten det er tradisjonelle- eller nye fortolkninger av langhusene.

Noen viktige målsettinger for prosjektet er å:

- Løfte tradisjonshåndverket
- Fremme kulturarven
- Ta vare på naturarven
- Bidra til bærekraftig reiselivsutvikling basert på regenerative prinsipper

Langhus

Bygningen på gårdene vil bestå av tradisjonelle langhus, som er både miljømessig- og økonomisk bærekraftige. De spiller på lag med kulturarven og viser vei mot naturen. Bygningene vil danne eksempler på hvordan vi kan leve og feriere enklere, nærmere naturen.

Materialene vil være hogd og bearbeidet i Agder, eller gjenbruk

Prosjektet skal vise hvordan gjenbruk og sirkulærøkonomi kan brukes som virkemidler ved å skape vakker og tiltalende arkitektur og design med lokal og regional forankring.

Bakgrunn (fortsetter)

Deling

Langhusene skal leies bort i tråd med føringene som ligger i områdeplanen, slik at også andre kan få glede av naturrikdommen som Hanangermona byr på.

Pilotprosjektet blir også Workshop

I dette pilotprosjektet hvor det søkes dispensasjon fra krav om detaljreguleringsplan for å bygge, skal vi også invitere folk med. Det blir arrangert flere workshops, både i å legge steinmur, bygge steintrapp, lafte hus og legge tak. I hele prosessen vil vi invitere til medvirkning, for på den måten å løfte frem tradisjonshåndverket på Agder. Det blir derfor også et kommunikasjonsprosjekt.

Vi vil gjennom pilotprosjektet søke å inngå samarbeider med lokale aktører, for at disse også kan bli med på den videre utviklingen, kunnskapsutvekslingen og gjennomføringen av prosjektet.

Forhold det søkes dispensasjon for

Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Områdereguleringsplanens § 2 Fellesbestemmelser:

§2.01 *Det skal foreligge godkjent detaljregulering før innsending av byggesøknad.»*

§2.05 *For alle nye byggeområder skal det opparbeides vannforsyning og avløpssystem som skal tilkoples kommunalt VA-anlegg. Ledninger, kummer, brannkummer og stoppekraner på vann- og avløpsanlegg skal, i henhold til Farsund kommunes sanitærreglement, måles inn og stedfestes med koordinater.*

§2.16 *Ved detaljregulering av alle delområder skal det foreligge landskapsanalyse.*

- Områdereguleringsplanens §8 Rekkefølgebestemmelser:

§8.1 *Ved detaljprosjektering skal det redegjøres for hvilke adkomster fra Fylkesveg K-651, søndre vei som blir benyttet. Disse adkomstene samt eksisterende veger som ikke allerede inngår i detaljreguleringsplan og som berøres av prosjektet skal inngå i planarbeidet og rekkefølgekrav på utbedring av disse medtas.*

Hjemmelsgrunnlag for å gi dispensasjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter bestemmelsene i PBL § 19-2 er som følger:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjon.

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Vurdering av hjemmelsgrunnlaget i forhold til omsøkte dispensasjoner

I denne saken søkes det om dispensasjon for å oppføre et pilotprosjekt; et eksempelhus.

Dette pilotprosjektet skal brukes til å gi erfaringer, kunnskapsutveksling og utvikle et konsept som det planlegges å detaljplanlegges for flere utgaver av i tilstøtende områder.

Pilotprosjektet skal gi kunnskap til prosjektets planleggere og håndverkere. Det skal vise i 1:1 hvordan området kan utvikles videre i et samspill mellom naturvern og regenerativt reiseliv og -landbruk, ved å bruke tradisjonell, lokal byggeskikk og tradisjonshåndverk og skånsom videre planlegging som virkemidler.

Pilotprosjektet vil gi interesserte mulighet til å komme for å oppleve denne type bygning i landskapet gjennom hele døgnet og forskjellige årstider. Dette vil gi en vesentlig dypere forståelse av konseptet, prosjektet og stedet, enn noen visualisering eller beskrivelse vil kunne.

Ved å gå inn i langhuset kan man oppleve materialer, byggeskikk og se naturen og det åpne landskapet åpenbare seg gjennom vinduene. Vi mener at pilotprosjektet er en vital katalysator for å kunne fortelle en fullstendig historie om prosjektet og skaffe kjøpere som kan sikre prosjektets videre utvikling ved å gå videre med bl.a. detaljregulering.

Målet er å utvikle området som det er avtalt opsjon på, til et sammenhengende turistanlegg av nye Lista-strandgårder, basert på filosofien om regenerativt reiseliv og regenerativt landbruk.

Det er nødvendig for å muliggjøre prosjektets videre utvikling, at det innvilges dispensasjon for ikke å måtte starte et prosjekt med så stort fokus på bevaring av natur og grønne arealer, med en full reguleringsprosess og -kostnad, bare for å kunne få oppført det første pilotprosjektet.

Formålene med reguleringsbestemmelsene som det søkes dispensasjon fra er å sikre en helhetlig og gjennomarbeidet utvikling av området, som alle relevante høringsinstanser har fått uttale seg om og medvirke til. De skal også sikre en helhetlig plan for teknisk infrastruktur og veiadkomst.

Pilotprosjektet vil bli påkoplet eksisterende teknisk infrastruktur, men vil som én enkel enhet ikke medføre noen påkjenning for dette som utløser behov for reguleringsplan eller tekniske planer. Alle nye VA-anlegg og teknisk infrastruktur for tiltaket vil bli målt inn og stedfestet ved gjennomføring av tiltaket som ledd i byggesøknad og vil foreligge senest ved søknad om ferdigattest.

Pilotprosjektet er i sin natur svært godt tilpasset omgivelsene, da det første pilotprosjektet i form og størrelse tilnærmelsesvis vil være en kopi av de to tilstøtende strandgårdene (Haviksanden 11 og 13) og tradisjonelt utformet. Dette medfører at landskapsanalyser og andre vurderinger som også ville være naturlige i en detaljreguleringsplan for et stort område for fritids- og turistformål, ikke er relevante for et enkelt prosjekt som er fullstendig stedstilpasset og -forankret.

Vurdering av
hjemmelsgrunnlaget i
forhold til omsøkte
dispensasjoner (fortsetter)

For allmennheten vil en innvilgning av dispensasjonen ikke medføre noen ulemper, men vil kunne skape grunnlag for noen svært gunstige fordeler for allmennheten:

- Konseptet det legges til rette for, vil omgjøre store arealer som i dag er områderegulert til byggeområde for fritids- og turistformål, til friområder og arealer grønnstruktur hvor det naturlige landskapet i stor grad vil bli værende.
- Områdets historie og eiendomsstruktur vil bli videreutviklet og synliggjort.
- Allmennheten vil fortsatt være sikret «bruksrett» til eiendommen gjennom krav til utleie, også av pilotprosjektet som det søkes dispensasjon for.
- Intensjonene med prosjektet er nærmest utelukkende til gagn for allmennheten og samfunnet, både lokalt, regionalt og nasjonalt.
- Prosjektet har et stort, grunnleggende fokus på bærekraftighet og sirkulær tankegang, både ift. reiseliv, bygging av fritidsboliger, landbruk og naturvern.

Forhold til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet blir ikke negativt berørt ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket. Den omsøkte dispensasjonen medfører ingen sikkerhetsrisiko.

Med bakgrunn i ovenstående vurdering, vil vi anmode om at dispensasjonssøknaden tas opp til behandling og godkjennes. Vi forbeholder oss også muligheten til å komme med utfyllende og avklarende opplysninger under den videre saksbehandlingen.

Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål, eller ved behov for ytterligere opplysninger:

Ta kontakt med Solveig Egeland på 41 51 25 18 / solveig.a.egeland@gmail.com.

Vi ber om at denne saken holdes konfidensiell siden prosjektet er under utvikling og ikke er offentliggjort enda.

Med vennlig hilsen,

Fredrik Linge Nygaard

Fredrik Linge Nygaard
post@juellinge.no
+47 901 77 679

Vedlegg

Haviksanden 7, situasjonsplan-skisse ifm. dispensasjonssøknad 051225.pdf
Haviksanden 7, innledende volumstudie ifm. dispensasjonssøknad 051225.pdf