



Arkivsak-dok.	BYGG-23/00004-22
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	20.10.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og byggetillatelse påbygg våningshus, bruksendring del av løe, samt fasadeendringer - 28/17, Østhasselstrand 30

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk gir dispensasjon fra LNF-formålet for bruksendring av deler av eksisterende driftsbygning til boligformål og etablering av ny boenhet, samt unntak fra energikravene i TEK17 § 14-3 knyttet til U-verdi for yttervegg, U-verdi for tak på driftsbygningen, luftlekkasje (herunder balansert ventilasjon).

Videre godkjennes søknaden om tillatelse til tiltak på gnr. 28 bnr. 17, Østhasselstrand 30, for riving av eksisterende tilbygg med takterrasse, fasadeendringer på bolig og driftsbygning, påbygg på våningshuset, bruksendring av deler av driftsbygningen til boligformål og etablering av ny boenhet.

Vilkår:

1. Ny boenhet kan ikke skilles ut som selvstendig grunneiendom eller eierseksjon.
2. Rom for varig opphold skal utføres med prosjekterte støydempende tiltak.
3. Tillatelsen er alternativ til tidligere gitt tillatelse.
4. Det verken søkes eller gis unntak fra krav til lydforhold.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2, 20-2 jf. § 20-1 første ledd bokstav a, c, d, e og g, samt § 31-4. Begrunnelsen for anbefalt vedtak fremgår av saksfremlegget.

Vedlegg

D-1 situasjonsplan

E-1 plan 1.etg

E-2 plan 2.etg

E-3 fasader

E-4 fasader

E-5 snitt

Bildesokumentasjon

Søknad om dispensasjon

Søknad om fravik

Gjennomføringsplan

Kvittering for nabovarsel

Vi innvilger innsyn i forarbeidet til kommunedelplan - støy og høyde - 28/17

Mottakskontroll – anmodning om tilbakemelding -Sak_ BYGG-23_00004-11 – 28_17, Østhasselstrand 30, Årvoll

Tilbakemelding - Sak: BYGG-23/00004-11 – 28/17, Østhasselstrand 30, Årvoll

Høringsbrev - dispensasjon i LNF for tiltak på 28/17, Østhasselstrand 30

Uttalelse fra enhet for landbruk til dispensasjon - tiltak på 28/17, Østhasselstrand 30, Årvoll

Uttalelse til søknad om dispensasjon for fasadeendring, påbygg samt bruksendring på 28/17 i Farsund kommune

Ber om supplert uttalelse og anbefaler supplert søknadsbegrunnelse i anledning mottatt

høringssvar - Dispensasjonssøknad LNF - 28/17, Østhasselstrand 30

_ 22_01540-4 Ny praksis ved høring av plan- og dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven §§ 609213_1_1

Tilleggsuttalelse fra enhet for landbruk til søknad - ombygging av hus og uthus (driftsbygning), 28/17, Østhasselstrand 30

Tilleggsbegrunnelse av søknad i anledning mottatt høringssvar - Dispensasjonssøknad LNF, 28/17, Østhasselstrand 30

Tillatelse til riving/gjenoppføring av våningshus - 28/17 - Østhasselstrand 30

Saken kort fortalt

Saken gjelder dispensasjon fra LNF-formålet og søknad om tillatelse til fasadeendringer, påbygg på våningshus, bruksendring av deler av eksisterende driftsbygning til boligformål som del av eksisterende våningshus, etablering av ny boenhet/leilighet i gul støysone, unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4, samt tilhørende arbeider på gnr. 28 bnr. 17, Østhasselstrand 30.

Dispensasjonsspørsmålet knytter seg i hovedsak til at en betydelig del av driftsbygningen tas i bruk til boligformål. Statsforvalteren har frarådet bruksendringen ut fra hensynet til driftsbygningen som landbrukets produksjonsressurs, mens enhet for landbruk etter en konkret vurdering har lagt til grunn at tiltaket ikke er til hinder for fortsatt drift av jordbruksarealene eller senere utbedring av driftsbygningen dersom dyrehold gjenopptas.

Administrasjonen vurderer at hensynene bak LNF-formålet og de nasjonale og regionale landbruksinteressene blir svekket, men ikke vesentlig tilsidesatt. Det legges blant annet vekt på at den fulldyrka jorda fortsatt skal drives, at tiltaket ikke bygger ned jordbruksarealer, og at det er redegjort for at en eventuell ny driftsbygning kan plasseres på eiendommen uten å berøre dyrket mark.

Administrasjonen konkluderer med at søknaden kan innvilges med de foreslåtte vilkårene. Den nærmere begrunnelsen fremgår av vurderingsdelen. Innstillingen er ett samlet vedtakspunkt, selv om den av lesbarhetshensyn er delt opp i flere deler. Dispensasjon, unntak, tillatelse og vilkår er vurdert samlet. Endringer i innstillingen eller vilkårene kan medføre at grunnlaget for administrasjonens vurderinger og konklusjoner faller bort helt eller delvis.

Bakgrunn

Historikk og forholdet «to tillatelser»

Den tidligere (2023) godkjente byggetillatelsen (tillatelse til tiltak) for riving av våningshus og oppføring av nytt. Det opplyses at det ikke lenger er ønskelig å benytte denne tillatelse.

Administrasjonen finner ikke grunn til å oppheve denne eldre tillatelse, men opplyser at den er, eller om tid vil løpe ut på frist om den evt. er påbegynt i noen grad. I mellomtiden festes vilkår slik at ikke begge tillatelser kan benyttes samtidig. Tiltakshaver må velge, og kan som omsøkt benytte seg av aktuelle om den blir godkjent i Utvalg for teknisk sin behandling av saken i møte 20.10.2026

Søknaden gjelder:

Søknaden gjelder riving av eksisterende tilbygg med takterrasse på 13 m², fasadeendringer av boligen og driftsbygningen, påbygg på boligen i forbindelse med endring av takkonstruksjonen og bruksendring av deler av eksisterende driftsbygning til boligformål med etablering av ny boenhet. Eksisterende bygningsmasse bevares for øvrig.

Bolig og boligformål i driftsbygningen har etter omsøkte tegninger samlet BRA 334 m². Resterende del av driftsbygningen som ikke bruksendres har BRA 112 m². Eksisterende tilbygg til boligen som skal rives er oppgitt til 13 m² på plantegningen.

Utnyttelsesgrad etter plan: Ingen. Eiendommens størrelse er 49,3 daa.

Under er innsakset utsnitt av bilde før endring, og fasadetegning etter endring:





Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert og er avsatt til LNF-formål i gjeldende Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028, plan-ID 90600, ikrafttredelsesdato 08.03.2018. I LNF-områder er bare bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring tillatt. Bruksendringen av deler av driftsbygningen til boligformål med etablering av ny boenhet er derfor omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad.

Eiendommen ligger også i hensynssone H220-2, gul støysone. Etter planbestemmelse § 5.5 bokstav b skal kommunen ut fra en totalvurdering avgjøre om etablering av bygninger med støyfølsomt bruksformål er tilrådelig. Bolig er støyfølsom bebyggelse. Ansvarlig prosjekterende har ansvar for avbøtende støytiltak i klimakonstruksjonene, og administrasjonen finner tiltaket tilrådelig på vilkår om at prosjekterte støydempende tiltak gjennomføres og kravene til lydforhold i TEK17 oppfylles.

Eiendommen ligger videre i sikringssone flyplass H130-1. Etter planbestemmelse § 5.8 bokstav a gjelder høydebegrensninger for tiltak etter pbl. § 1-6 i henhold til Restriksjonsplan for Farsund lufthavn, Lista datert 4. mars 1999. Det er ikke søkt dispensasjon fra denne hensynssonen. Det forutsettes at tiltaket er prosjektert innenfor høydebegrensningene.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket medfører etablering av ny boenhet og dermed utvidet bruk av eksisterende adkomst til eiendommen. Parkeringsbehovet er til våningshus pluss evt. leietager normalt 3-4 biler i et planperspektiv. Situasjonsplanen viser tilstrekkelig areal.

Det forutsettes at eiendommen forholder seg til veglova og evt. forutsetninger etter denne.

Vann, avløp og overvann:

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg. Takvann skal infiltreres på egen eiendom. Etablering av ny boenhet medfører utvidet tilknytning/bruk av offentlig vann- og avløpsanlegg.

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

Det er krav i loven at tiltak gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom. I tillegg er det krav til at forsvarlig avledning sikres og opparbeides jf. [pbl. § 28-10](#).

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse. Statsforvalteren i Agder peker på jordvern hensynet og at driftsbygninger er en produksjonsressurs i jordbruket. Statsforvalteren mener bruksendring av driftsbygninger til boligformål generelt er uheldig og fraråder bruksendringen dersom betydelige deler av løa bruksendres.

Enhet for landbruk har etter supplerende vurdering opplyst at landbrukseiendommen er 49,3 daa, hvorav 29,3 daa er fulldyrka jord med driveplikt som i dag oppfylles ved utleie. Landbruksenheten vurderer den planlagte ombyggingen ikke å være til hinder for fortsatt drift av jordbruksarealet eller for senere utbedring av fjøsdel og gjødsellager dersom dyrehold gjenopptas.

Uttalelser, søkers tilsvare mv. er vedlagt dette saksfremlegg. Saken betinger ikke mer samordning, og administrasjonen anser saken tilstrekkelig opplyst til at søknaden kan avgjøres jf. pbl § 21-5 og § 19-1, SAK 10 § 6-2 og forvaltningsloven § 17.

Vurdering**Kulturminner og kulturmiljø:**

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Bygningsmassen er ifølge søknaden ikke fredet, vernet eller SEFRAK-registrert. Søkers historiske opplysninger angir at hus og fjøs er oppført omkring 1910.

Administrasjonen synes at foreslått/omsøkt arkitektur er passende i sitt landbruksmiljø.

Dersom det under arbeidet oppdages kulturminner eller oldsaker, gjelder melde- og stansplikten etter kulturminneloven § 8.

Sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet og at det ikke foreligger vesentlig ulempe. Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, og at tiltaket etableres i tråd med TEK17 kapittel 7 og pbl. § 28-1 første ledd.

Tiltaksanalysen viser ingen dokumenterte treff som i saken gir grunnlag for å konstatere utilstrekkelig sikkerhet mot naturfare.

Hensynssonene for flystøy og høydebegrensning behandles særskilt under arealplanstatus. Flystøy er slik det går frem av dialog med søker en del av kilder til støy ut fra erklært ansvar, hvor søkers opplysninger skal legges til grunn jf. pbl. § 21-4 mht. til det tekniske krav. Siden dialogen viser støyrapport, hjemmel forskrift og forskriftsveiledning, og forholdet støy og vibrasjoner er direkte ansvarsbelagt, refereres denne ikke i fulltekst - foreløpig svar og tilsvare fra søker, samt gjennomføringsplan er vedlagt dette saksfremlegg.

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 er vurdert jf. § 7. Tiltaket gjelder i hovedsak eksisterende bygningsmasse og gir ikke dokumenterte inngrep i registrerte naturverdier. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og det er ikke avdekket usikkerhet som tilsier særskilt anvendelse av føre-var-prinsippet. Tiltaket vurderes ikke å gi en uakseptabel samlet belastning på naturmangfoldet. Gjenbruk av

eksisterende bygningsmasse begrenser nye arealinngrep. Administrasjonen finner at tiltaket kan gjennomføres uten uakseptable eller uheldige konsekvenser for naturmangfoldet ut fra tiltakets omfang.

Tiltaket gir også ut fra sammenligning mindre belastning, en tidligere gitt tillatelse legger opp til, da ikke nytt areal beslaglegges og bygningsmasser gjenbrukes fremfor å rives.

Søknad om unntak fra TEK 17:

Det er søkt om fravik (les. unntak) fra energikravene i TEK17 § 14-3 for U-verdi i yttervegg, U-verdi i taket på driftsbygningen, luftlekkasje og balansert ventilasjon. Søknaden er begrunnet med at den eldre bygningsmassen skal bevares, at eksisterende konstruksjoner og materialbruk setter begrensninger, og at streng oppfyllelse av energikravene kan forringe byggets konstruktive og bygningsfysiske egenskaper. Fravikssøknaden omfatter også den delen av driftsbygningen som bruksendres til boligformål og hvor det etableres ny boenhet.

Lovgrunnlag for unntak (pbl. § 31-4, første og andre ledd):

«§ 31-4. Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand*
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak*
- c. fordeler som oppnås med tiltaket.*

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.»

Vurdering av unntak fra TEK 17:

Administrasjonen legger vekt på at tiltaket gjelder eldre eksisterende bygningsmasse som skal istandsettes og gjenbrukes, og at søkte unntaket er avgrenset til energikrav som er vanskelig å oppfylle uten omfattende endringer av eksisterende konstruksjoner. Det vises til verdier slik omsøkt.

At det etableres ny boenhet innebærer at hensynet til blant annet sikkerhet og helse må tillegges betydelig vekt. Administrasjonen finner likevel etter en samlet vurdering at de omsøkte og avgrensede unntakene fra energikravene er forsvarlige og kan gis etter pbl. § 31-4.

Unntaket omfatter ikke lydkrav. Lydforholdene skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende TEK17. Det er gjennomført en avklaring med søker på at dette er korrekt forstått, samt det festes vilkår til vedtaket. Dette vilkår anses sentralt for sakskomplekset.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet for bruksendring av deler av eksisterende driftsbygning til boligformål med etablering av ny boenhet.

Søker viser særlig til at eksisterende bolig og driftsbygning ønskes bevart og istandsatt fremfor å rive boligen og oppføre tidligere godkjent ny bolig. Dette reduserer behovet for nybygg og gir fortsatt bruk og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse.

Etter Statsforvalteren i Agder sin uttalelse har søker supplert begrunnelsen. Om lag 60 % av driftsbygningen bruksendres, men bærende konstruksjoner beholdes og de innvendige tiltakene beskrives som reversible. Bygningen krever allerede betydelige oppgraderinger for igjen å kunne benyttes til landbruksdrift. Søker viser også til at en eventuell ny driftsbygning kan plasseres på areal som ikke er dyrket mark.

Lovgrunnlag for dispensasjonsvedtaket (pbl. § 19-2, første til tredje ledd):

«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.»

Vurdering av dispensasjon:

Om hensyn bak LNF-formålet: LNF-formålet skal sikre areal for landbruk, natur og friluftsliv og hindre at tiltak uten tilknytning til stedbunden næring svekker landbrukets areal- og produksjonsressurser. I tillegg skal tiltak være passende i sitt landskap ut fra bakenforliggende formålshensyn.

Bruksendring av en betydelig del av driftsbygningen til boligformål og etablering av ny boenhet svekker dette hensynet. Tiltaket innebærer at en betydelig del av driftsbygningen tas ut av sin funksjon som landbrukets produksjonsressurs. Statsforvalteren har også fremhevet at driftsbygninger er en produksjonsressurs og frarådet bruksendringen. Hensynet bak LNF-formålet blir derfor tilsidesatt. Hvorvidt tilsidesettelsen er vesentlig vurderes derfor.

Tilsidesettelsen av jordbrukshensynet er etter administrasjonens vurdering likevel ikke vesentlig. Administrasjonen legger vekt på søkers opplysninger om at driftsbygningen krever betydelige oppgraderinger for igjen å kunne benyttes til landbruksdrift.

Landbruksenheten har konkret vurdert at ombyggingen ikke hindrer fortsatt drift av de fulldyrka jordbruksarealene, som fortsatt er underlagt driveplikt og drives ved utleie, og heller ikke hindrer en senere utbedring av fjøsdel og gjødsellager.

Det er videre opplyst at ny driftsbygning ved behov kan plasseres på areal som ikke er dyrket mark. Dette avbøter ulempen ved at deler av eksisterende driftsbygning tas i bruk til boligformål. Administrasjonen legger også vekt på at den fulldyrka jorda nær bygningsmassen ikke bygges ned, og at arealet fortsatt skal drives.

Administrasjonen finner derfor, og under noe tvil, at vesentlighetsterskelen ikke er overskredet. Det legges dels vekt på at flere av ulempene ved tiltaket er avbøtt, og dels på at de aktuelle landbrukshensynene i denne saken allerede er svekket som følge av de konkrete forholdene på eiendommen og driftsbygningens beskaffenhet.

Hensynene i og bak LNF formålet vurderes derfor som ikke vesentlig tilsidesatt. Første kriterium er innfridd.

Om hensyn i lovens formål: Hensynene fremgår av § 1-1 ink. henvisninger. Listen er for lang til å gjennomgå kort.

Tiltaket innebærer gjenbruk og istandsetting av eksisterende bygningsmasse fremfor riving og realisering av tidligere godkjent ny bolig.

Samtidig medfører tiltaket etablering av en ny boenhet på landbrukseiendommen og økt boligbruk i deler av eksisterende driftsbygning. Etableringen av ny boenhet medfører også økt behov for biltransport til arbeid, skole og daglige gjøremål, noe som trekker i negativ retning ved vurderingen av lovens formål.

Med vilkår om at den nye boenheten ikke kan seksjoneres eller skilles ut som selvstendig grunneiendom, reduseres imidlertid risikoen for at dispensasjonen legger til rette for ytterligere oppdeling av landbrukseiendommen.

Saken har vært forelagt relevante fagmyndigheter, og de motstående hensynene er gjennom høringsprosessen belyst og vurdert. Hensynene til medvirkning, åpenhet og et forsvarlig beslutningsgrunnlag etter lovens formål vurderes dermed som ivaretatt.

Administrasjonen finner derfor, og etter en samlet vurdering, ikke at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt i vesentlig grad. Andre kriterium er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser: Jordvern og ivaretagelse av landbrukets produksjonsressurser er nasjonale og regionale interesser som gjør seg gjeldende i saken.

Statsforvalteren har særlig pekt på at driftsbygningen utgjør en produksjonsressurs for landbruket, og at bruksendringen innebærer at en betydelig del av bygningen tas i bruk til boligformål.

Disse interessene blir etter administrasjonens vurdering svekket i noen grad. Tiltaket berører imidlertid ikke den fulldyrka jorda, som fortsatt drives, og landbruksenheten har vurdert at ombyggingen ikke er til hinder for fortsatt jordbruksdrift eller senere utbedring av driftsbygningen dersom dyrehold gjenopptas. Det er også redegjort for at en eventuell ny driftsbygning kan plasseres uten å berøre dyrket mark.

Landbrukshensynet til den eksisterende driftsbygningen som produksjonsressurs er også i noen grad svekket ut fra bygningens beskaffenhet. Administrasjonen legger vekt på søkers opplysninger om at den eksisterende driftsbygningen krever betydelige oppgraderinger for igjen å kunne benyttes til landbruksdrift. Dette tilsier at bygningens verdi som produksjonsressurs allerede er redusert sammenlignet med en driftsbygning som uten videre kan tas i bruk til ordinær landbruksdrift.

Administrasjonen finner derfor, etter en samlet vurdering, at verken de nasjonale eller regionale interessene i saken blir tilsidesatt i vesentlig grad. Tredje kriterium er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: En betydelig del av eksisterende driftsbygning tas i bruk til boligformål, og det etableres en ny boenhet i bygningen. Dette reduserer bygningens umiddelbare tilgjengelighet som produksjonsressurs for landbruket, innebærer en økt boligfunksjon på landbrukseiendommen og kan på sikt svekke

fleksibiliteten for landbruksdrift. Dispensasjonen utfordrer dermed både LNF-formålet og jordvern hensynet.

Etableringen av boenheten vil i stor grad være avhengig av biltransport til arbeid, skole og daglige gjøremål, noe som trekker i negativ retning. Ulempen tillegges likevel begrenset vekt, blant annet fordi eiendommen har nær tilgang til kyststi (via den kommunale ende-veg med lav trafikk), rekreasjonsområder og strandarealer uten bruk av bil, samt at boenheten gjennom vilkår ikke kan skilles ut eller omsettes uavhengig av landbrukseiendommen.

Hensynet til støy ivaretas i denne saken gjennom teknisk forskrift, erklært ansvar og foreslåtte vilkår. Eksisterende våningshus vil dessuten få bedre støyisolering enn i dagens situasjon. Støyhensynet tillegges derfor liten vekt som ulempe.

Fordeler: Eksisterende bygningsmasse istandsettes og tas i varig bruk fremfor å stå ubrukt eller bli erstattet av nybygg. Tiltakene er etter søkers opplysninger reversible og bærende konstruksjoner opprettholdes. Den fulldyrka jorda berøres ikke, og driveplikten videreføres gjennom eksisterende drift. Landbruksenheten vurderer at ombyggingen ikke er til hinder for fortsatt jordbruksdrift eller senere utbedring for dyrehold. Muligheten for ny driftsbygning på ikke-dyrket areal styrker fordelene ved tiltaket, ved at framtidige behov for landbruksbygg fortsatt kan ivaretas uten inngrep i dyrket mark.

Strukturen med våningshus og boenhet bidrar til en mer variert boligstruktur innenfor eksisterende bygningsmasse. Dette anses som en mindre fordel ut fra bolighensynet i plan- og bygningsloven. Fordelen tillegges likevel begrenset vekt som følge av eiendommens beliggenhet og avstand til skole og øvrige sentrale funksjoner.

Avveining:

Administrasjonen legger avgjørende vekt på at den fulldyrka jorda fortsatt drives, at eksisterende driftsbygning allerede krever betydelig ombygging for næringsmessig dyrehold, og at landbruksenheten etter en konkret vurdering ikke finner ombyggingen til hinder for fortsatt eller framtidig drift.

Administrasjonen legger også vekt på at det samlede tiltaket medfører forbedrede bokvaliteter på eiendommen, herunder bedre støyisolering av eksisterende våningshus. Dette tillegges vekt som en del av den samlede vurderingen av tiltaket.

Det teller samtidig negativt at tiltaket etablerer en ny boenhet i driftsbygningen. Vilkåret om at boenheten ikke kan seksjoneres eller skilles ut begrenser imidlertid risikoen for ytterligere privatisering og oppdeling av landbrukseiendommen.

Etter administrasjonens samlede vurdering foreligger det en knapp, men klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon for tiltaket. Det er etableringen av boenheten som i realiteten utløser dispensasjonsbehovet. Overvekten av fordeler knytter seg blant annet til videre bruk av eksisterende bygningsmasse, fortsatt drift av jordbruksarealene og en fleksibel bruks- og bostruktur på landbrukseiendommen.

Også det siste av de fire kriteriene for å gi dispensasjon er innfridd. Kommunen kan dermed etter administrasjonens syn gå videre til vurderingen av om dispensasjon bør gis etter bestemmelsens første ledd.

Dispensasjon anbefales innvilget

Administrasjonen finner at alle kriteriene for å gi dispensasjon er innfridd, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Vurderingen ligger nær grensen for hva som kan innvilges.

Administrasjonens vurdering er konkret knyttet til eksisterende bygningsmasse, etableringen av boenheten i denne, dagens driftsforhold, fortsatt drift av den fulldyrka jorda og muligheten for framtidig landbruksdrift. Presedensvirkningen vurderes derfor som begrenset.

Ansvarlig søker er varslet om vilkår og har ikke hatt innvendinger. Vilkårene er avgjørende for sakens samlede utfall og vurderinger. Dersom ett eller flere av de foreslåtte vilkårene faller bort, vil grunnlaget for administrasjonens vurderinger og konklusjoner helt eller delvis falle bort. Etter administrasjonens syn vil bortfall av sentrale vilkår kunne medføre at innstillingen må endres til avslag

Dispensasjon anbefales derfor innvilget på vilkår jf. § 19-2 første ledd.

Tillatelse til tiltak (Byggetillatelse) anbefales innvilget

Søknaden om tillatelse til tiltak er komplett og belagt med nødvendige ansvarsretter. Dersom dispensasjon og unntak innvilges, og det ikke foreligger andre hjemler for avslag eller stans av tiltaket, legger administrasjonen til grunn at tillatelse til tiltak skal gis etter pbl. § 21-4.

Informasjon

Ferdigstillelse

Det skal sendes inn søknad om [ferdigattest](#).

Bortfall av denne tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år, **faller tillatelsen bort**. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges (jf. pbl. § 21-9).

Bortfall av tidligere tillatelse

Tilsvarende over vil tillatelsen (Bygg-23/00004-9) av 07.06.2023, om ikke igangsatt, ha falt bort når saken avgjøres.

Plassering i terreng

Skal MINST ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplan, men ikke nærmere nabogrense vei eller ledninger enn hva kommer frem av lov, vilkår eller avstandserklæring. Avstanden til dyrket mark skal heller ikke bli redusert.

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. Forhold i veglova må også være overholdt.

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.

Gebyrer og avgifter

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura.

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad bruksendring mm.	1.1.8	12 129, -
Behandling av dispensasjonssøknad boenhet	2.1	15 162, -
Totalt gebyr		27 291, -

Økonomiske konsekvenser

Tiltaket vurderes ikke å medføre økonomiske konsekvenser av betydning for kommunen.

Konsekvenser for barn og unge

Etableringen av ny boenhet medfører at eiendommen i stor grad er avhengig av biltransport til fritidstilbud, arbeid, skole og daglige gjøremål. Dette trekker i negativ retning. Samtidig ligger badeplass, kyststi og øvrige tur- og rekreasjonsområder om lag 300 meter fra eiendommen langs kommunal veg. Dette reduserer ulempen og gir tilgang til rekreasjonsmuligheter uten bruk av bil.

Konsekvenser for klima og miljø

Tiltaket innebærer gjenbruk og videreføring av eksisterende bygningsmasse, noe som vurderes positivt for ressursbruk og klima, blant annet fordi en eventuell ny driftsbygning kan plasseres utenfor dyrket mark.

Konsekvenser for folkehelse

Konsekvensene for folkehelsen vurderes samlet som begrensede, jf. konsekvenser for barn og unge.

Konklusjon

Administrasjonen finner etter en samlet vurdering at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 med knapphet er oppfylt, og at det kan gis unntak etter pbl. § 31-4 som omsøkt. Tiltaket er belagt med nødvendige ansvarsretter, slik at tillatelse til tiltak også kan gis etter pbl. § 21-4.

De foreslåtte vilkårene inngår som en sentral del av administrasjonens samlede vurdering og innstilling. Etter administrasjonens syn vil et frafall av ett eller flere av de foreslåtte vilkårene innebære at innstillingen må endres til avslag.