

Til: Farsund kommune

Dato: 07.10.2024

Sak: 24/01623

Klage på avslag om dispensasjon for bruk av 2. etasje som boenhet

Viser til deres vedtak om avslag på vår søknad om dispensasjon for å benytte 2. etasje som boenhet i vårt bygg, hvor det i dag er næringsvirksomhet i første etasje. Vi ønsker å bygge to små leiligheter som er spesielt tilrettelagt for funksjonshemmede. På bakgrunn av dette fremmer vi med dette en formell klage, med utgangspunkt i følgende punkter.

1. Byggets eksisterende situasjon og utfordringer

I dag benyttes første etasje av Hageland som næringslokale, mens 2. etasje tidligere ble brukt som butikklokale. Vi har gjennomført flere forsøk over mer enn ti år på å gjøre næringsdriften i 2. etasje lønnsom, men har til tross for betydelig innsats ikke klart å oppnå økonomisk bærekraft i driften. Det har vist seg å være vanskelig å tiltrekke leietakere til denne etasjen, hovedsakelig på grunn av dens uegnethet som næringslokale, blant annet grunnet plasseringen og byggets infrastruktur.

2. Trafikksikkerhetsmessige hensyn

En viktig grunn til at næringsvirksomhet i 2. etasje er uegnet, er utkjørselen fra bygget, som ligger midt i et uoversiktlig kryss. Dette skaper en betydelig risiko for både trafikanter og fotgjengere. Økt trafikk til og fra bygget, som følger av næringsdrift, forverrer denne risikoen. Ved å gjøre en bruksendring av 2. etasje til boliger, vil trafikkmengden reduseres betydelig, noe som vil bidra til økt trafikksikkerhet i området. Trafikk knyttet til boliger er normalt langt mindre intensiv enn næringstrafikk, og dette vil ha en positiv innvirkning på den generelle sikkerheten i området.

3. Behovet for boliger tilrettelagt for funksjonshemmede

Et sentralt argument for vår søknad om bruksendring er at vi ønsker å bygge to leiligheter i 2. etasje, som skal være tilpasset mennesker med funksjonshemninger. Dette er en gruppe som har et stort behov for sentrumsnære boliger, hvor de kan ha enkel tilgang til nødvendige tjenester som butikker, apotek og helsetjenester uten å være avhengig av transportmidler. Å tilrettelegge for boliger som imøtekommer denne gruppens behov er både et viktig samfunnsansvar og i tråd med nasjonale og lokale mål om sosial inkludering.

Leilighetene vil bli utformet i tråd med prinsippene for universell utforming, med bredere dører, trappefri adgang, tilpassede bad og kjøkken, samt enkel adkomst til øvrige nødvendige fasiliteter. Dette vil gjøre det mulig for mennesker med nedsatt funksjonsevne å bo selvstendig i sentrale strøk, noe som vil forbedre livskvaliteten deres og gi dem større frihet til å delta aktivt i samfunnet.

4. Bruken av 1. etasje – Feilaktig klassifisering

Det er også viktig å påpeke at det som kommunen klassifiserer som “kjeller” i virkeligheten oppfyller alle kriteriene for å regnes som 1. etasje. Kriteriene for hva som definerer en første etasje, slik som høyde over bakkenivå, tilgang, og bruken av rommene, er alle oppfylt for det som i dag benyttes som 1. etasje av Hageland. Det er derfor ikke korrekt å referere til denne etasjen som en “kjeller”, noe som bør tas i betraktning ved vurderingen av vår søknad.

5. Eksisterende boligformål i 3. etasje og logisk utvidelse til 2. etasje

Bygget har allerede boliger i 3. etasje, hvor inngangen til disse går gjennom 2. etasje. Dette gjør det både naturlig og hensiktsmessig å gjøre en bruksendring også for 2. etasje til boligformål. I dag er det en unaturlig bruk av bygget, hvor deler av bygningen brukes til næring og andre deler til boligformål, uten en logisk sammenheng. Ved å omgjøre 2. etasje til boliger, vil det være en naturlig utvidelse av boligformål i bygget, noe som vil gi en mer helhetlig og praktisk bruk av bygget.

6. Sammenligning med naboeiendommen

Vi ønsker også å fremheve at på naboeiendommen, eiendom 24/47, ligger det allerede leiligheter på samme kotehøyde som vår 2. etasje. Dette setter en presedens for boligformål i området og styrker vårt argument for at 2. etasje også kan brukes til boligformål. Det er ingen grunn til at dette bygget skal behandles annerledes enn naboeiendommen, spesielt når forholdene er så like.

7. Bærekraftig utnyttelse av eksisterende bygningsmasse

Å utnytte eksisterende bygningsmasse til boligformål er et viktig tiltak i arbeidet for å sikre bærekraftig byutvikling. I stedet for at 2. etasje står tomt eller brukes til ulønnsom næringsvirksomhet, kan det omgjøres til boliger som møter et reelt behov i samfunnet. Dette vil bidra til å bevare bygget og holde det i aktiv bruk, samtidig som det oppfyller kommunens mål om bærekraftig arealutnyttelse.

8. Sosiale fordeler og økonomisk bærekraft

Bruksendring til boligformål vil ikke bare forbedre trafikksikkerheten og møte behovet for funksjonshemmede, men det vil også gi økonomisk trygghet for eierne av bygget. Med næringsvirksomhet i 2. etasje har det vært vanskelig å oppnå lønnsomhet, mens boliger vil være langt mer økonomisk bærekraftig. Dette er en viktig faktor som vil bidra til langsiktig verdiskapning for både eierne og samfunnet.

Videre vil boliger i sentrum bidra til å opprettholde aktivitet i området, noe som er positivt for næringslivet og for det sosiale miljøet i området. Dette er en utvikling som støtter opp under kommunens overordnede mål om å styrke sentrumsområdene som levende og inkluderende nabolag.

9. Konklusjon

På bakgrunn av de nevnte argumentene, ber vi Farsund kommune om å revurdere avslaget på vår dispensasjonssøknad. Vi mener at en bruksendring til boligformål er både nødvendig og riktig for å sikre en trygg, bærekraftig og hensiktsmessig bruk av bygget. Trafikksikkerheten vil bedres, boliger tilrettelagt for funksjonshemmede vil opprettes, og byggets økonomiske fremtid vil sikres. Vi ber om at det tas hensyn til de nevnte punktene, og vi er åpne for videre dialog for å sikre en løsning som ivaretar både kommunens og vårt behov.

Vi takker for at vår klage blir vurdert og ser frem til en positiv tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Norgeshus Sør Bygg AS V/Bjørn Skeime
Oreveien 7, 4560 Vanse
Tlf 95974765
Bjorn.skeime@norgeshus.no