



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00260-4
Saksbehandler	Maria Åsheim Klokhammer

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	24.09.2024 09:00

Saksframlegg

Dispensasjon for ombygging av eksisterende anneks til egen bruksenhet, samt oppføring av verksted/lager - 7/8, Skjolnesveien 127. Tiltakshaver Hanne Solveig Nygaard Scherer

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon for ombygging av eksisterende anneks til egen bruksenhet, samt oppføring av verksted/lager på gnr. 7 bnr. 8, Skjolnesveien 127, med hjemmel i arealformålet LNF i kommunedelplanen for Farsund Lista, og plan- og bygningsloven § 1-8 - byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

- Dispensasjonssøknad
- Følgerev
- Situasjonsplan 27.11.23
- Tegninger mottatt 31.07.24
- Foto
- Kommentarer til innkommet merknad
- Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om tilbygg og påbygg på garasje/anneks - 7/8
- Saksutskrift - Klage på vedtak - Søknad om oppføring av tilbygg om- og påbygg garasje/anneks på gnr 7 bnr 8 - Skjolnesveien 127 . Tiltakshaver Hanne Solveig Nygaard Scherer

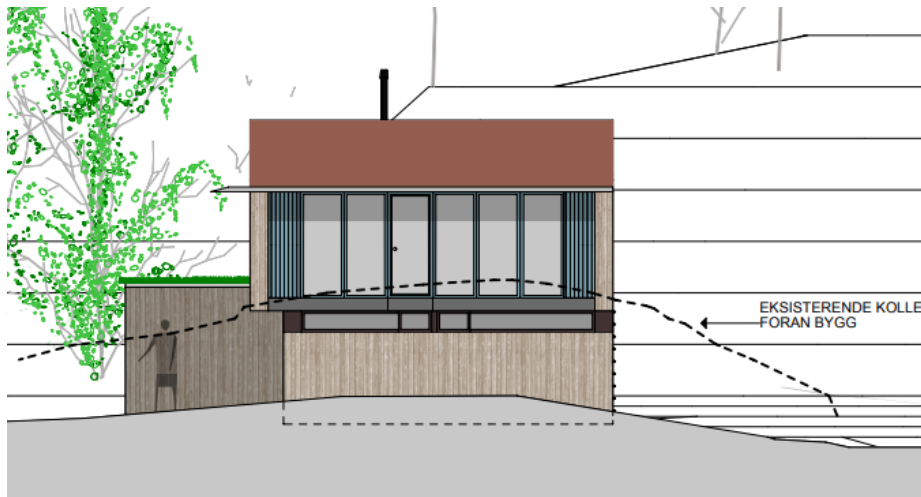
Saken kort forklart

Søknaden gjelder ombygging av eksisterende anneks til egen bruksenhet, samt oppføring av nytt verksted/lager på gnr 7 bnr 8 Skjolnesveien 127. Det er tidligere omsøkt bruksendring men med nærmere avstand til nabo, og denne ble pålagt og opphevet av Statsforvalteren i Agder, se vedlagt dokumenter.

Ny omsøkt tiltak innfri avstandsbestemmelser til nabo, og det er dermed ikke søkt dispensasjon fra avstandsregler i plan- og bygningsloven.

Bygningen skal oppføres i 2 etasje(r) og vil få et bruksareal (BRA) på 58m² og 10m² skal rives.

Fasade sett fra sjø (øst):



Fasade sett fra nabo (sør):



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommunedelplanen for Farsund – Lista. I følge søknad er tiltaket ikke i tråd med plan.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er følgende nabomerknader fra 7/5 (jf. pbl. § 21-3):

Vi viser til våre tidligere uttalelser i saken, inkludert våre merknader til tidligere nabovarsel, datert 19. september 2021, og klage på kommunens vedtak om dispensasjon, datert 30. mars 2022 .

Vi verdsetter at prosjektet er noe bearbeidet og at det omsøkte annekset er trukket lengre unna vår eiendom, men mener fortsatt at prosjektet vil være til stor sjanse for oss. Det foreslås fortsatt et anneks i to etasjer med broforbindelse over til kollen som deles av våre to eiendommer, samtidig som det argumenteres for at tiltakshaver har behov for et gjestehus med lett adkomst og trinnfri

tilgjengelighet. I tillegg er det nå tegnet inn et vindu på sørfasaden, som vender mot oss. Det var det ikke på tidligere tegninger.

Vårt primære standpunkt er derfor fortsatt at det må være mulig å finne en løsning et annet sted på eiendommen, som ivaretar tiltakshavers ønske om lett tilgjengelig rom for gjesteovernatting og lagringsplass, uten at det går på bekostning av naboeiendommene eller vesentlig tilsidesetter hensynene bak kommuneplanens bestemmelser, ref. våre tidligere uttalelser. Sekundært viser vi til kommunens egen vurdering i saksfremlegget ved behandling i utvalg for teknisk 1. mars 2022 (arkivsak-dok. BYGG-21/00500-6) og ber om at en eventuell dispensasjon for anneks på omsøkt plassering kun gis for et bygg i én etasje. Vi ber også om at det ikke tillates vindu på sørfasaden, som vender mot oss.

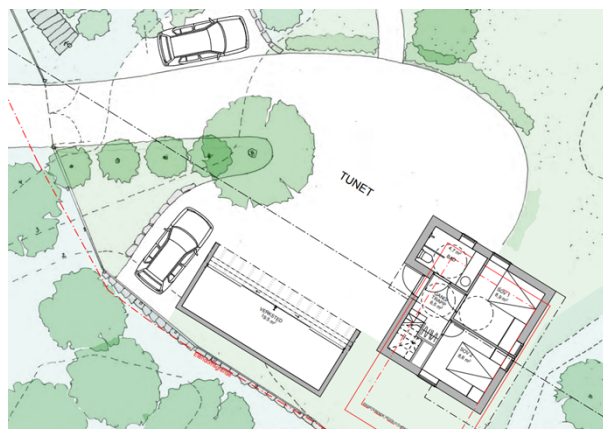
Mvh
Veronica Alette Mortensen
Margaret Andrea Mortensen
eiere av gbnr. 7/5

»

Ansvarlig søker har kommentert merknaden og dokumentet er vedlagt saken i sin helhet.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst, men gir ny parkeringsløsning. Følgende areal er avsatt til parkering som anses tilstrekkelig for en ny enhet:

**Vann- og avløp:**

Det er ikke gitt utslippstillatelse, og dette må være i orden før det kan gis rammetillatelse. Hvis det gis dispensasjon bør dette settes som vilkår.

Håndtering av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Statsforvalteren i Agder skriver brev til agderkommunene den 19.03.2024. Vi forstår at de som all hovedregel ikke lenger ønsker mulighet til å uttale seg etter etter pbl. § 19-1. Kommunen følger statsforvalter sin instruks. Saken betinger for øvrig ikke samordning, jf. pbl 21-5, 19-1, SAK 10 § 6-2. Kommunen anser tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert jf. DOK-analyse.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål og forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

«

Dispensasjon :

1. Det søkes om dispensasjon fra Kommunedelplan «Farsund – Lista 2018-2028» vedr. byggeforbud i 100m-beltet til sjø samt tiltak på eiendom med LNF-formål.

Byggeforbud i 100m-beltet mot sjø.

Tiltaket gjelder om-, til og påbygging av en eksisterende, omsøkt og godkjent (1.6.1987) garasje til gjestehus og er således ikke et tiltak på uberørt grunn. Flyfoto fra 1956 viser at det også før 1987 lå et bygg på dette stedet. Det ønskes i tillegg oppført et verksted/lager som danner en ny fløy vinkelrett på gjestehuset.

Omsøkt tiltak er ikke plassert nærmere sjøen enn eksisterende bygg. Den delen av eksisterende garasje som ligger nærmere nabogrensen enn 4 meter og som nå skal inneholde gjestehusfunksjoner, fjernes. Tiltaket vil ikke endre allmenhetens interesser som f.eks fri ferdsel langs sjøen.

Innenfor samme parsell som omsøkt tiltak, er det i gjeldende kommuneplan åpnet for framtidig fritidsbebyggelse inne i 100m-beltet mot sjø, i feltet merket F59. Korteste avstand fra byggegrense i F59 til strandlinjen er 50m, og det er vist framtidig byggeområde på kote 10m.o.h.(Omsøkt tiltak ligger på ca. kote 2.5m.o.h.) Med bakgrunn i dette antar vi at det er gjort grundige vurderinger av mulig ny bebyggelse i 100m-beltet i området og at omsøkt tiltak således vil virke dempet sett fra sjøsiden sammenlignet med framtidig bebyggelse.

Nytt verksted/lager i én etasje med sedumtak vil knapt synes fra sjøsiden. Denne delen av tiltaket vil framstå som en del av eiendommens innhegning sett fra nabotomta. Mellom gjestehus og sjøen ligger en markant kolle bevokst med tett undervegetasjon samt trær som beholdes slik at tiltaket virker dempet i situasjonen. Gjestehusets har lave gesimshøyder. Gesimshøyde sett fra terrenget på kollen er kun 2,3m, mot tunet er den 4m. Taket er tekket med gamle teglpanner som både passer med lokal byggeskikk og som glir fint inn i naturens fargeskala. Byggets øvrige farge- og materialbruk er stående, naturlig grånende trepanel og dempede farger for å gli best mulig inn i landskapet.

Tiltak på eiendom med LNF-formål.

Det vises til begrunnelsen vedr. bygging i 100m-beltet mot sjø. Tiltaket berører ikke eller endrer dyrka mark. Tiltaket hensyntar kulturlandskapet og forsterker eiendommens kulturhistoriske verdi samt bygger videre på allerede bygde og godkjente strukturer.

Oppsummering :

Vi anser fordelene med omsøkt dispensasjon som større enn ulempene og mener at hensynet bak kravene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Som beskrevet innledningsvis er prosjektet nå justret etter dialog med Farsund kommune samt for å hensynta naboklage. Ettersom dispensasjonssøknad vedr. avstand til nabogrense ikke er aktuell lenger, håper vi at nabo, eiere av gnr.7, bnr.5, er tilfreds med det justerte prosjektet.

»

Vurdering:

For å gi dispensasjon må alle kriteriene i pbl. § 19-2, andre ledd, være innfridd.

Kriteriene er:

Hensynet bak bestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Hensynet i formålsbestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Verken nasjonale eller regionale interesser skal være vesentlig tilsidesatt.

Det skal foreligge klar overvekt av arealdisponeringsfordeler.

Særlig viktige momenter i vurderingen er helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Om alle kriterier er innfridd, kan kommunen velge å avslå eller gi dispensasjon (jf. første ledd).

Om hensyn:

Hensynet bak 100 – metersbeltet til sjø og LNF-formålet er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Området er allerede bebyggt med flere bygninger og på så måte privatisert. Likevel vil en økning i bygningsvolum og ekstra boenhet stride med hensynene og det legges også vekt på at det i kommunedelplanen er avsatt fritidsbebyggelse lengre bak i feltet med byggegrense. Dette taler for at det er tiltenkt at dette området ikke skal bygges mer, selv om området verken har dyrkbar jord eller andre viktige arealressurser der det skal bygges.

Tiltaket skal bygges i 2 etasjer og øverste etasje vil bli synlig fra sjøsiden. Ansvarlig søker argumentere for at det er åpnet for fritidsbebyggelse lengre bak området, slik at omsøkt tiltak vil virke dempet. Som det tidligere er vurdert i tidligere sak, synes administrasjonen at argumentet med tilgjengelighet for resterende eiendom at det er overflødig å bygge i 2 etasjer. Tiltaket bør bygges i 1 etasje og dette vil medføre at bygningen er lite dominerende sett fra sjøsiden.

Det at det står trær foran den nye planlagte boenheten er ikke et argument for å kunne bygge. Fjernes trærne foran bygningen er tiltaket vesentlig mer synlig fra sjøsiden.



Det er innkommet nabomerknad til søknaden hvor det er ønske om å redusere høyden på bygningen og at annet egnet plassering på tomten bør vurderes. Administrasjonen deler vurderingen av høyden, men plasseringen anses som god og avstandskrav til nabo etter plan- og bygningsloven er innfridd.

Kommunen finner at hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

I kgl. Res. 25.3.2011 ble det gitt Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Farsund kommune omfattes av kategori 2; «Andre områder der presset på arealene er stort».

Ot.prp. nr. 32 (2007.2008) side 243:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

Som tidligere nevnt må alle kriteriene være innfridd for å kunne gi dispensasjon. Administrasjonen vurderer likevel kort de andre hensynene.

Om hensyn i lovens formål:

Lovens formål skal blant annet sikre bærekraft, forutsigbarhet og tilgjengelighet. Omsøkt tiltak vil øke det privatiserte preget på eiendommen, men bedre tilgjengelighet for eier. Likevel strider tiltaket med overordnet plan.

Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke jordvern, men berører miljøvern med tanke på byggestilen i området.

Tidligere sak er sendt til Agder fylkeskommune for uttalelse, som åpnet for at slik bygningsstil kunne tillates i området. I tillegg til har området et byggeforbud etter pbl § 1-8 og å tillate utvidelser og ny bebyggelse skal praktiseres strengt i slike området.

Dette kriteriet er ikke innfridd.

Siden kriteriene ikke er innfridd, er det etter administrasjonens vurdering ikke anledning til å kunne gi dispensasjon som omsøkt.

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø og arealformålet LNF og at søknaden avslås.

Eventuelle utbygging bør skjer på bakgrunn av reguleringsplan for området.

Informasjon**Gebyr**

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.0	16 503,-
Totalt gebyr å betale		16 503,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

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.

Økonomiske konsekvenser

En ekstra boenhet kan gi mer i eiendomsskatt og kommunale avgifter og flere fastboende i kommunen.

Konsekvenser for barn og unge

Anses som få, da området er privatisert.

Konsekvenser for klima og miljø

Mer areal i 100-metersbeltet blir bebygd som anses som negativt.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente.

Konklusjon:

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø og arealformålet LNF og at søknaden avslås.

Kopi:

HAGA & GROV AS SIVILARKITEKTER MNAL	Wessels gate 25	4008	Stavanger
Andrea Margaret Mortensen	Ruglandvei 154A	1359	Eiksmarka
Veronica Alette Mortensen	Bjerkebakken 44	0757	Oslo
Hanne S. Nygaard Scherer	Nygårdsbakken 13C	4044	Hafrsfjord
Statsforvalteren i Agder	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal