

SØKNAD OM DISPENSASJON – Skjoldnesveien 127, gnr./bnr.7/8, Farsund kommune

Det vises til tidligere innsendt søknad vedr. gjestehus og verksted/lager på eiendommen (Kommunens ref. BYGG-21/00500-27) og dialogen som har vært med myndigheter vedr. denne. Det vises også til kommunens brev vedr. «Orientering om videre saksbehandling – 7/8» datert 07.08.23 samt påfølgende telefonmøte 10.08.23 med bygningssjef og saksbehandler hvor tiltakshaver og ansvarlig søker ble anbefalt å revidere prosjektet slik at avstandskrav til nabogrense ble overholdt.

Denne reviderte dispensasjons-søknaden gjelder derfor omprosjektert gjestehus og verksted/lager som nå er redusert i størrelse med ca. 10m² BRA og plassert slik at gjestehus ligger 4 meter fra nabogrense, mens verksted/lager ligger 1 meter fra nabogrense. Tidligere omsøkt dispensasjon fra PBL §29-4 er derfor ikke aktuell lenger.

Prosjektbeskrivelse.

Overordnede tanker for eiendommene er å tydeliggjøre stedets historie ved å framheve og ta vare på de eldste, verneverdige byggene som er hovedhus, badehus, bryggerhus samt båthus, mens øvrige bygg vil utformes slik at de fungerer best mulig i forhold til historie, landskap og tiltenkt bruk.

Eksisterende garasje, beliggende ved eiendommens sørvestre grense og brukt til verksted/lager, ønskes omgjort til gjestehus. Ettersom gjestehus nå omsøkes plassert 4 meter fra nabogrense i motsetning til eksisterende garasje som ligger 1 meter fra grensen, er det usikkert hvor mye av eksisterende bygg som kan gjenbrukes/ombygges. Tiltaket må uansett betraktes som en hovedombygging. Det ønskes i tillegg å oppføre verksted/lager i 1 meters avstand fra gjestehuset. Byggene skal i form, uttrykk og størrelse ha et uthuspreg slik at de ikke blir dominerende i forhold til landskapet og eiendommens historiske bygninger i sveitserstil. Bygningenes form danner et tun som skaper en ryddig og avgrenset plass for biloppstilling.

Tiltakshaver har behov for et gjestehus med lett adkomst og trinnfri tilgjengelighet både for egne familiemedlemmer samt for gjester ettersom soverom i hovedhuset er plassert i andre etasje og bad er i det frittliggende bryggerhuset. Det er i tillegg behov for verksted/lager med utstyr for vedlikehold av bygninger og utearealer.

Omsøkte tiltak ligger på parsell 7/8 som i Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 har formålene Framtidig Fritidsbebyggelse (F59) og LNF. Det tiltaket som det søkes om ligger i LNF område og nærmere sjøen enn 100 m.

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. Taktet 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.

Stavanger, 27.05.2024, Hilde Haga