



Arkivsak-dok. BYGG-24/00268-9
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	29.10.2024 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og tillatelse: riving + nytt tilbygg - hytte på 52/8, Viganveien 81 - Syvertsen

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk **avslår** søknaden om **dispensasjon plankravet (§ 1) og byggeforbudet langs vann (§3.2)** i kommunedelplanen for riving av eldre del av hytte (opprinnelig del av hytte) og bygging av nytt **hyttetilbygg**. Utvalget **innvilger** søknaden om dispensasjon for bygging av drivhus som **uthus-tilbygg** i retning bort fra innsjø. Hjemmelen for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Vedlegg

Tilbakemelding NVE - opplysninger om påregnelig flomhøyde - 52/8, Viganveien 81 - Farsund kommune

Del (2 av 2) - supplerings av søknad om riving og tilbygg til hytte på 52/8

Fotomontasje tilbygg til hytte på 52/8

D-1 situasjonsplan

Supplert dispensasjonsbegrunnelse - riving og tilbygg til hytte på 52/8

Bekreftelse på tilstrekkelig sikkerhet - tilbygg på 52/8

Søknad om riving av eldre del av hytte samt oppføring av nytt tilbygg - 52/8, Viganveien 81

Gjennomføringsplan

Tegning NyFasade_3D1

Tegning NyFasade_3D2

Tegning NyFasade_3D3

Tegning NyFasade_3D5

Tegning NyFasade_3D6

Tegning Nye Fasader 29.07.24

Tegning NyFasade_E-3 drivhus 11.07.24

Tegning NyPlan_3D4

Tegning NyPlan_3D7
Tegning plan og snitt A 29.07.24
Dispensasjonssoeknad
TegningEksisterendeFasade 6.12.06
RedegjoerelseSkredOgFlom_Vurdering av flomsikring

Saken kort fortalt

Søknaden på Viganveien 81, gnr. 52, bnr. 8, gjelder dispensasjon fra byggeforbudet langs vann og plankravet i LNFR-spredd fritidsbebyggelse, samt byggetillatelse for riving og to tilbygg.

- Et uproblematisk drivhus i bakkant av hytten som tilbygg til uthuset
- En riving av den opprinnelige hytten som i dag er del av eksisterende hytte samt bygging av ny hytte på samme fotavtrykk - Gesims øker. Hytten er 7 meter fra innsjøen/vannet Råna og endringen i arkitektuttrykket er stort.

Bakgrunn

Drivhus som tilbygg til eks. uthus i bakkant av hytten i retning bort fra innsjøen (kart tv. under).

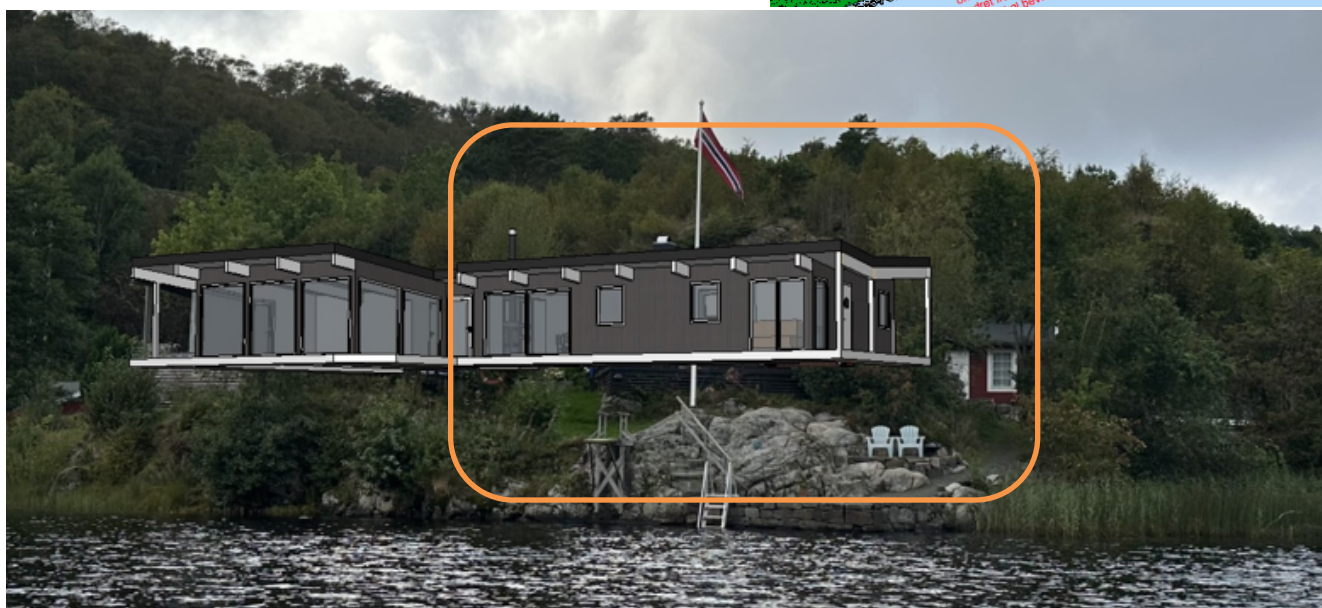


Nytt BYA lik 12 kvm.

Riving av eks. hyttedel, samt bygging av nytt tilbygg.

Kart (th.) og illustrasjon etter gjennomføring (under)
BYA rivning/nybygg lik 63 kvm. Takform endres fra saltak til invers sal/nær flatt tak form.

(før bilde på neste side)



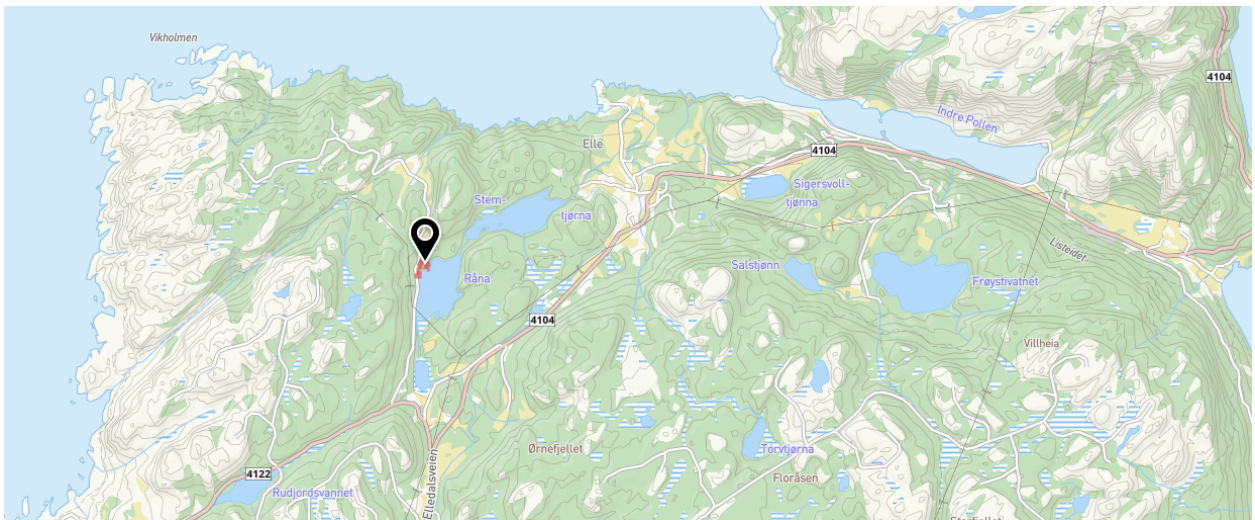
Fra befaring annen sak (BYGG-24/00204-3) heter det at kantvegetasjonen fremstår som viktig. Bilder fra veg 2019 er slik. Sted for hyttetilbygg indikert med blå pil.



Tiltakshaver: Torbjørn Syvertsen, Gamleveien 2, 4563 BORHAUG.

Ansvarlig Søker: BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS

Sted: Viganveien 81, gnr. 52, bnr. 8. Hytten er i nordvestsiden av Råna, som ligger på vei ut mot Ellenes. Sted indikert under:



Arealplanstatus:

Kommunedelplan Farsund-Lista ([ID 90600](#)), Arealformål «LNFR» med underformål «spredt fritidsbebyggelse», status «fremtidig», feltnavn «SF35-20».

Tiltaket er i samsvar med underformål, men ikke i samsvar med plankrav og byggegrense langs sjø i kommuneplanens egne bestemmelser for dette underformålet - og omsøkes med dispensasjon.

Vurdering

Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3 og § 19-1).

Vei, adkomst, parkeringsløsning og vann- og avløp:

Tiltaket endrer ikke eksisterende situasjon. Det er i søknad opplyst at nødvendige tillatelser foreligger og at anlegg ligger på egen eiendom.

Uttalelse fra andre myndigheter:

NVE: Det er opplyst at tiltaket skal plasseres i område med fare. Tiltaket er i sikkerhetsklasse F2. Kommunen har ikke faresonekart for dette vannet. Saken er forelagt NVE. I svarbrev heter det at:

«NVE har ingen opplysninger om påregnelig flomhøyde i sjøen Råna, heller ikke opplysninger i forbindelse med Synne flommen.»

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 pbl. § 19-1. Kommunen følger statsforvalter sin instruks.

Ut over dette betinger ikke saken somordning, jf. pbl 21-5, 19-1, SAK 10 § 6-2. Saken er i dette 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 sikringssone 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 plasseres i området med fare. Vider er det opplyst at sikkerhetsklassen er F2. *Administrasjonen er enig i valg av sikkerhetsklasse.*

Ansvarlig søker har vedlagt en egen vurdering av flomfaren. Administrasjonen har stilt et konkret spørsmål, og mottatt svar. I den grad svaret er uklart understrekes her at: tiltaket i sikkerhetsklasse F2 skal plasseres tilstrekkelig høyt slik at ingen konstruksjonsdeler som kan skades berøres av slik flomfare. Unntaket fra dette er om tiltaket har en egen ansvarsbelagt prosjektert løsning (Vi kan ikke se at dette er tilfelle). Unntaket er også ift. til hva som er naturlig med hensyn til at en grunnmur i sin natur kan (og bør) utføres slik at den er fuktbestandig, underlaget tåler flomfare og er erosjon sikkert, og fukt ikke ledes fra grunnmur og inn i ikke-fuktbestandig konstruksjon. *-Administrasjonen oppfatter at dette også kan være ordinære tekniske krav dekket av tek. 17, og da kan/er omfattet av erklært ansvar arkitekturprosjektering.*

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

Det går også frem at NVE som fagmyndighet ikke har uttalt seg til påregnelig flomhøyde. Administrasjonen har ikke anledning til å overprøve den ansvarliges konklusjon, når denne er underlagt ansvarsrett, det ikke er åpenbare feil, og det ikke er åpnet tilsyn. Følgelig kan det gis tillatelse jf. 28-1.

Bestemmelsens andre ledd angir kommunes plikt til å påse tilstrekkelig sikkerhet – også med hensyn til skade på bygninger. For hytte og flom i denne sak, er det fuktskader som anses mest relevante, (ikke personskader, noe også søker skriver). Om kommunen ikke håndhever sin plikt kan den stilles ansvarlig i erstatningsrett – aktuelle sak anses ikke å bryte denne erstatningsbarriere for kommunen. Gitt endringer i klimasituasjon og rettskildene de siste årene, mener administrasjonen at en ukritisk saksbehandling allikevel vil bryte barrieren for god forvaltningsskikk etter bestemmelsens andre ledd. (derfor:)

Om utvalget gir tillatelse **anbefaler administrasjonen følgende vilkår:**
«konstruksjonsdeler som kan ta skade av et flomnivå lik 200-års intervall skal ikke plasseres under tiltakets dokumenterte sikre kote-høyder for flom, for tiltak i sikkerhetsklasse F2»

Merk at vi ikke kjenner til dokumentasjon for nivået for sikker flomhøyde. Vi vil anta at det kan være rimelig å føre tilsyn med et slikt vilkår i forkant av/ parallelt med igangsetting av et tiltak.

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

Om utvalget gir tillatelse anbefales det å gi vilkår om kantvegetasjonen. Eks. «All kantvegetasjon 10 meter langs vann tillates ikke rørt.»

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet og byggeforbudet langs vann i kommuneplanen (§ 1, litra c, og § 3.2 litra b).

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).

Dispensasjon for riving av, og tilbygg til hytte vurderes først:

Hensyn til plankravet og byggeforbudet langs vannet: Kommunen har ved kommunestyret i kommuneplanen vedtatt at hensynet til flom, landskap og estetikk ble bestemmelsesfestet til plankravet. Videre er det gitt retningslinje om hva som (også) bør ivareta, da er bl.a. landskap gjentatt.

Tiltaket er i område med aktsomhet for flom. Det er ikke entydig dokumentert høyde for flom med gjentakelsesintervall 200 år. Endringen i landskapet går frem av bilder tidligere i denne sak.

Dokumentasjon for flomhøyde anses som et saklig, konkret og relevant krav for slik vesentlig ombygging og fornying av eksisterende bygningsmasser. Kravet skulle vært løst i en reguleringsplan. Kravet er også konkret festet i bestemmelsens ordlyd.

Bygget endrer ikke direkte kantvegetasjonen, men endringen i landskapsbildet er slik at det bebygde preget, og byggets inntrykk i landskapet økes markant. Endringen i landskapsbilde anses som vesentlig. Vi har vurdert dette ut i fra sakens bilder.

Øvrige forhold blir også berørt, men ikke i *vesentlig* grad.

Administrasjonen finner at hensynet til landskapsbilde vil bli *vesentlig* tilsidesatt. Det kan derfor ikke gis dispensasjon. Av hensyn til god forvaltning vurderes også lovens øvrige kriterier under ...

Om hensyn i lovens formål: Loven skal bl.a. legge opp til en bærekraftig, forutsigbar og trygg utvikling

Når det opprinnelige tilbygget fikk slike konsekvenser i landskapet, som bilder viser, anses det urimelig å tillate at hele hytten ombygges til slik takform. Det bør finnes andre vikarierende løsninger med mindre landskapsvirkninger.

Kommunen finner at disse hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i noen grad. Dette kriteriet er (marginalt) innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører tiltak med svært kort avstand til vann. Eiendommen er også underlagt et plankrav og et byggeforbud. Eiendommen gir en svært tydelig endring i landskapsbilde. Eiendommen er også i et aktsomhetsområde for flom. En plan uten sikker byggegrunn for hytter ville antagelig ikke blitt innvilget.

Hensynet til bevaring av gode naturlandskaper og å skape sikre gode byggesteder anses i noen grader tilsidesatt. Graden anses ikke vesentlig. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Sikker flomhøyde er ikke entydig dokumentert. Takformen endres, og fasaden gis et meget mer massivt uttrykk.

Fordeler: Eiendommen får en ny bygningskropp med et likt arkitektuttrykk i tråd med tiltakshavers ønsker. Viser for øvrig til søkers begrunnelse.

Ift. til forholdet mot sikker fundamentering- økt fare mot flom – er det vanskelig å tillegge et slikt argument avgjørende vekt uten at flom-høyde først er fastslått/dokumentert:

Det kan altså dokumenteres flomhøyde – om denne tilsier at eksisterende fundament er i «fare» (/ulempe) – kan dette være et godt argument i søkers favør.

Det avgjørende for administrasjonens utfall i denne vurdering som nå gjennomføres er allikevel at vi mener at bygget gis for store landskapsvirkninger.

Tiltaket kan prosjekteres mindre markant i naturen. Gjerne også slik at bygningen tar opp i seg endringen fra nabohytten og over til tilbygget A. Åmland omsøkte og fikk godkjent år tilbake.

Dokumentasjon for sikker flomhøyde kan også settes som vilkår før det gis rammetillatelse, slik at bygget kan las prosjektere helt ferdig. Denne ulempe gis derfor lavere vekt.

Hensynet til landskap er dokumentert – avviket/ulempen er jf. bilder tydelig i landskapet. Ulempen gis større vekt.

Administrasjonen kommer samlet til at det ikke* er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Det kan derfor ikke gis dispensasjon.

**Kriteriet for å gi dispensasjon er at det skal være klar overvekt av fordeler. En balanse mellom fordeler og ulemper betyr eks. at kriteriet i loven ikke er innfridd.*

Drivhus som tilbygg til uthus vurderes:

Hensyn til plankravet og byggeforbudet langs vannet:

Administrasjonen vurderer at drivhuset bør kunne tillates. Dette plasseres bort fra vannet, har 20 års sikkerhetsklasse (F1), og kommer ikke nært kantvegetasjon eller villepletrete på eiendommen. Kommunen finner hverken at disse eller øvrige hensyn bak plankravet og byggeforbudet blir tilsidesatt i vesentlig grad.

Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser: Drivhuset berører ikke «kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller barn og unge og tilgjengelighet». Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt av drivhuset.

Dette kriteriet er innfridd.

Om hensyn i lovens formål: Administrasjonen finner ut i fra en helhetsvurdering at et drivhus med slik plassering vil være i tråd med hensynene bak lovens formål ut i fra en helhetlig vurdering.

Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Få til ingen.

Fordeler: Drivhus er en ny kvalitet til en eiendom. Dette kan bidra til økt og variert bruk.

Plasseringen er samordnende og sprer ikke eiendommens bygningsmasser. Drivhuset plasseres bort fra vann og bak hytte.

Det er derfor klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket.

Dette kriteriet er innfridd.

Dispensasjon for drivhus (tilbygg til uthus) anbefales innvilget

Administrasjonen finner over at alle kriteriene for å gi dispensasjon for hytten er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd. Det kan for kun dette tiltaket gis dispensasjon.

Enhetsleder anbefaler ut fra tiltakets plassering at drivhuset også innvilges jf. § 19-2, første ledd.

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	NA	NA
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	6 876, -
ufullstendig søknad	5.2	653, -
Totalt gebyr å betale		7 529, -

Evt. matrikulering/byggetillatelse iht. til regulativ.

Ferdigstillelse

Drivhus kan etter ønske fritas videre søknadsplikt (ta kontakt med byggesak) – et evt. hyttetilbygg skal avsluttes med ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år, **faller dispensasjonen bort**. Fristene kan ikke forlenges (jf. pbl. § 21-9).

Plassering i terreng

Drivhuset skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplan. Tiltak skal uansett ikke komme nærmere vann en angitt på situasjonsplan.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages **innen 3 uker**. Klagen må sendes skriftlig til kommunen.

Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Det kan bes om utsatt iverksetting av vedtak. Sakens dokumenter er publisert på kommunens hjemmeside.

Igangsetting før utløp av klagefrist, eller før en klage er ferdig behandlet av er på tiltakshavers **egen risiko**. En klage kan føre til at et vedtak blir omgjort eller opphevet.

Økonomiske konsekvenser – få til ingen ut i fra innstilling

Konsekvenser for barn og unge – få til ingen ut i fra innstilling

Konsekvenser for klima og miljø – få til ingen ut i fra innstilling

Konsekvenser for folkehelse - få til ingen ut i fra innstilling

Konklusjon

Utvalget gis faglig råd om at dispensasjon bør innvilges for drivhuset, men ikke kan innvilges for hyttetilbygget.