



---

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Arkivsak-dok. | BYGG-24/00294-8          |
| Saksbehandler | Maria Åsheim Klokkhammer |

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Saksgang           | Møtedato         |
| Utvalg for teknisk | 10.12.2024 09:00 |

---

## Saksframlegg

### Søknad om oppføring av fritidsbolig - 202/49 Ertsaker. Tiltakshaver Marion Monica C. Weber

#### Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra arealformålet – jord- og skogbruk i reguleringsplan for Ertsaker/Bugdøy planid: 03300, og godkjenner søknad om oppføring av fritidsbolig på gnr 202 bnr 49 – Ertsaker.

Det gis dispensasjon på følgende vilkår:

- Pkt. 1. Vilkår i utslippstillatelse overholdes, og det søkes ferdigattest på anlegget før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest på fritidsboligen.
- Pkt. 2. Parkering skjer som vist på situasjonsplan datert 17.09.24 og snuareal foregår på egen tomt og ikke ut i vei. Parkering nr. 2 kan skje på omsøkt plassering i sak 2016/2984.
- Pkt. 3. Det gjøres ikke terrenginngrep utover det som vises på situasjonsplanen datert 17.09.24.
- Pkt. 4. Fritidsboligen har tre panel på vegger og males/behandles i tilsvarende farge som øvrige hytter i feltet, og takplater skal være i svart-matt farge.
- Pkt. 5. Avkjørsel følger kommunes retningslinjer for privat avkjørsel.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

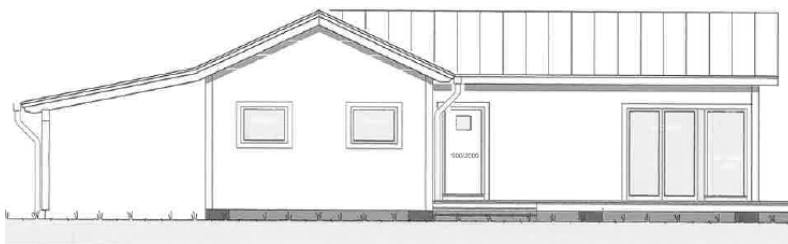
#### Vedlegg

Situasjonsplan 17.09.24  
Tegning nytt snitt 17.09.24

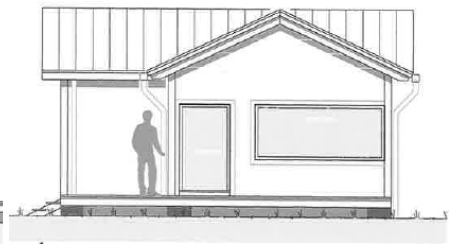
### Saken kort fortalt

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig.

Bygningen skal oppføres i 1 etasje(r) og vil få et bruksareal (BRA) på 58,2m<sup>2</sup> og bebygd areal (BYA) på 143,3m<sup>2</sup>.



Vest fasaden



Sør fasade

### Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse og jord- og skogbruk i reguleringsplan for Ertsaker/Bugdøy planid: 03300.

I følge søknad er tiltaket ikke i tråd med plan.

### Nabovarsling:

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

### Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning. Det er tidligere i sak 2016/2984 gitt tillatelse til opparbeidelse av parkering og snuplass.

### Vann- og avløp:

Det er gitt utslippstillatelse datert 04.11.2024.

Håndtering av overvann skal være sikret.

### Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken betinger ikke samordning.

### 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 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. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

«

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan "Ertsaker/Bugdøy" om oppføring av tiltak innenfor område avsatt til Jord- og skogbruk.

Det økes om dispensasjon fra byggenreis og oppføring tiltak i areal avsatt til jordbruk/skogdrift. iht situasjonsplan datert 17.09.2024

Formålet med arealformål LNFR er å sørge for områder til nytte for landbruksproduksjon, herunder jordbruk og skogbruk , og/eller sikre naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt ettersom tiltaket gjelder et område som ikke kan nyttes til landbruksproduksjon og endrer ikke tilgangen til friluftsliv for allmennheten. Eiendommens plassering og omliggende terreng gjør at stedet ikke er del av et naturlig friluftsområde for allmennheten. Det vurderes derfor at eventuell privatiserende virkning av økt tilstedeværelse som følge av endringen ikke utgjør vesentlige endringer for friluftsliv, natur eller tilgjengelighet for allmennheten, og dermed at verken arealformålets eller byggeforbudets hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er å legge til rette for videre bruk av eiendommen til nytte for rekreasjon.

Ettersom tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra i vesentlig grad, er fordelene klart større enn ulempene og en dispensasjon bør derfor kunne gis.

»

**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:***

Landbruks-, natur- og frilufts formål samt reindrift (LNFR-områder) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

Området er en skråning i eksisterende plan, og er lite egnet til friluftsliv, samtidig vil grønnkorridorer skape rom mellom fritidsboligene og ubebygde arealer. Det er en liten del av fritidsboligen som går over på annet formål. Det er tidligere gitt tillatelse til opparbeidelse av parkering, slik at deler allerede er avsatt til annet formål. Området til jord- og skogområde består av bratt og smal adkomstvei og det sørges for at det parkeres på egen grunn.

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

***Om hensyn i lovens formål:*** Skal blant annet bærekraft, forutsigbarhet, hensyn til barn, og tilgjengelighet.

Området er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, og i forhold til tomtens topografi er aktuelle plassering best egnet for å unngå store terrenginngrep og skjæringer.

Kommunen finner hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er innfridd.

***Om regionale og nasjonale interesser:***

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller barn og unge og tilgjengelighet. Det er tilstrekkelig parkering på egen eiendom, og det er liten del av området som er avsatt til jord- og skogbruk som blir berørt. Det er tidligere gitt tillatelse til opparbeidelse av parkering i området.

Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

***Avveining av fordeler og ulemper:***

*Ulemper:* planen kan miste sin funksjon som styringsverktøy.

*Fordeler:* Omsøkt plassering vil gi minst terrenginngrep, og det er tidligere gitt lov til opparbeidelse av parkering i området avsatt til formålet. Området er bratt og vanskelig tilgjengelig for allmennheten. Det vises for øvrig til søkers dispensasjonssøknad.

Kommunen kommer samlet til at det er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er innfridd.

Utvalget gis følgende råd om å gi dispensasjon fra arealformålet og at søknaden innvilges.

## Informasjon

### Gebyr

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

| Beskrivelse                       | Pkt.  | Beløp           |
|-----------------------------------|-------|-----------------|
| Behandling av byggesøknad         | 1.1.5 | 22 006,-        |
| Behandling av dispensasjonssøknad | 2.2   | 6 876,-         |
| Gebyr for ufullstendig søknad     | 5.2   | 653,-           |
| <b>Totalt gebyr å betale</b>      |       | <b>29 535,-</b> |

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

### Ferdigstillelse

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

### Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på  $\pm 50$  cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

### Forutsetning for tillatelsen

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

### 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**

Ingen kjente

#### **Konsekvenser for barn og unge**

Ingen kjente, største delen av eiendommen er avsatt til fritidsformål og det er kun liten del avsatt til jord- og skogbruk og dette området er vanskelig tilgjengelig.

#### **Konsekvenser for klima og miljø**

Ingen kjente.

#### **Konsekvenser for folkehelse**

Ingen kjente.

#### **Konklusjon:**

Utvalget gis følgende råd om å gi dispensasjon fra arealformålet og at søknaden innvilges.

Kopi:

|                          |                   |      |         |
|--------------------------|-------------------|------|---------|
| Marion Monika C. Weber   | Bugdøy Indre      | 4550 | Farsund |
| G-TAKK AS                | Vollmonaveien 38  | 4550 | Farsund |
| Statsforvalteren i Agder | Postboks 788 Stoa | 4809 | Arendal |
| Agder fylkeskommune      | Postboks 788 Stoa | 4809 | Arendal |