



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00364-7
Saksbehandler	Maria Åsheim Klokhammer

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	10.12.2024 09:00

Saksframlegg

Søknad om bruksendring og tilbygg til bolig - 44/15 Jølleveien 99. Tiltakshaver Hilde Sirnes

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om bruksendring av bod/lager til hoveddel (hybelleilighet intern forbundet med eksisterende bolig), og oppføring av tilbygg på gnr. 44 bnr. 15, Jølleveien 99, med hjemmel i § 19-2 og byggeforbudet i LNF i område avsatt til nasjonalt prioritert naturlandskap, jf. kommunedelplanen for Farsund-Lista.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

- Situasjonsplan - revisjon E 11.10.24
- Fasader Nord og Øst revisjon E 11.10.24
- Fasader perspektiv - revisjon E 11.10.24
- Plantegning 1 : 75 - revisjon E 11.10.24
- Plan 3D - revisjon E 11.10.24
- Plan- rominndeling 1 : 75 - revisjon E 11.10.24
- Plantegninger 1 : 100 - revisjon E 11.10.24
- Snitt tegning - 1 : 50 - revisjon E 11.10.24

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder bruksendring fra bod/lager til hoveddel. Hoveddel er tenkt brukt som hybelleilighet og det skal også oppføres tilbygg knyttet til bruksendringen som også skal være en del av hybelleiligheten.

Siden det er intern forbundet dør, vil det ikke medføre en ekstra bruksenhet i forhold til matrikkelen.

Tilbygget skal oppføres i 1 etg og har følgende areal:

BRA bruksendring	37.2 m ²
BRA tilbygg	25.9 m ²
	63.0 m ²
BYA bruksendring	41.6 m ²
BYA tilbygg	29.5 m ²
BYA terrasse	17.1 m ²
	88,2 m ²



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til LNF i kommunedelplanen for Farsund – Lista. 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.

Vann- og avløp:

Det er gitt utslippstillatelse datert 09.10.1997, ved eventuell tillatelse til bruksendringen må det muligens søkes utvidet utslippstillatelse, og dette må avklares med teknisk drift.

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 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.

Saken er forelagt Agder fylkeskommune for uttalelse.

Agder fylkeskommune skriver i brev datert 31.10.2024 blant annet at:

«

Vi viser til kommunens oversendelse datert 29.10.2024. Saken gjelder bruksendring og tilbygg på gnr/bnr 44/15 – Jølleveien 99. Den aktuelle bygningen, opprinnelig en snekkerbod, er SEFRAK-registrert med oppføring ca. 1905. Våningshuset er registrert oppført 1901 (etter at det tidligere våningshuset brant ned). Eiendommen ligger i det nasjonalt prioriterte kulturlandskapet på Vest-Lista (UKL).

Dagens situasjon innebærer våningshus sammenbygd med snekkerbod i bakkant og tverrstilt låve/fjøs på den østlige gavlveggen. Det er fra gammelt av etablert kvist på våningshuset og i nyere tid halvtak og mellomgang til låven, som i sin tur er tilbygget med garasje. Også snekkerboden har blitt utvidet nærmest våningshuset tidlig på 2000-tallet en gang. Sammen utgjør dette et tett og forholdsvis komplekst bygningsmiljø. Dette ligger i sin tur sentralt ved veien i det nasjonalt prioriterte landskapet på Penne ned til Jølle, og er et velkjent «ikon» i området.

Det søkes om en ny utvidelse av snekkerboden og ombygging/omregulering til hybel.

Vi vil sterkt fraråde den foreslåtte utbyggingen på ubebygget område her. Dette gjelder både den tverstilte bygningsdelen ytterst, men også «utfyllingen» av eksisterende utvidelse – altså i den eksisterende bodens lengde – noe vi fraråder av hensyn til et allerede tett bygningsmiljø og eksisterende areal.

I sum ser vi anlegget som ferdig utbygget og viser til byggeforbudet i verneområdet med tilhørende nasjonale verdier.

»

Ansvarlig søker og tiltakshaver har kommet med følgende kommentar til uttalelse fra Agder fylkeskommune datert 22.11.24:

«

Det vises til høringsuttalelse fra AFK v/Gitmark, gitt i e-post hit 31. oktober då.

Tiltakshaver reagerer med undring over AFK sin negative uttalelse. Huns skriver blant annet i e-post til SØK:

=====

God morgen!

Bare et par kommentarer fra meg på uttalelsen/avslaget.

«Dette ligger i sin tur sentralt ved veien i det nasjonalt prioriterte landskapet på Penne ned til Jølle, og er et velkjent «ikon» i området.»

utvidelsen er ikke synlig fra veien og ødelegger således ikke «ikon» effekten det refereres til. Utvidelsen er i egen hage med epletrær og piletrær rundt.

Så feilaktig argumentasjon

Ref til de 3 andre gårder/hus, bygninger på Penne.

Samtlige har fått omgjort låver til boareal, med høye panoramavindu i flere retninger. Her er det slik jeg kan se det ikke tatt hensyn til områdets egenhet i det hele tatt. Er avslaget på min søknad grunnet at det ikke er Gaia sine tegninger som er brukt?

Samtlige bygg på Penne har Gaia fått godkjent – kom samme avslag her?

Med vennlig hilsen

Hilde Simes

=====

Fra SØK anføres at det legges til grunn at kommunen i sin behandling av saken legger vekt på likebehandling. Som Simes anfører er det flere tilsvarende tiltak rundt Jølleveien 99, og for egen del også enda flere tiltak i et litt større område innenfor samme planavgrensninger, som er godkjente med til dels betydelig mer omfattende endringer enn de her omsøkte.

Det legges også til grunn at det ikke er/gjøres forskjell på hvem som er ansvarlig søker/prosjekterende for tiltaket.

Vi imøteser kommunens kommentar/vurdering på det som her tas opp som problemstilling.

Søknaden opprettholdes slik den er !!

»

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

DISPENSASJON**Bruksendring og tilbygg til bolig. Gnr. 44 bnr.15, Jøllevæien 99**

På vegne av Hilde Simes søkes det om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for del av bod/lager tilknyttet boligen i Jøllevæien 99. I tillegg søkes det om tillatelse til oppføring av tilbygg til samme. Formålet med tiltaket er å etablere hybeldel til eksisterende bolig.

Jøllevæien 99 er i gjeldende kommunedelplan (KDP), vedtatt med arealformål LNF. Slik vi leser og forstår bestemmelsen som er angitt i plankartet for KDP, er det ikke knyttet særskilte bestemmelser til LNF-formålet. Det legges derfor til grunn at det generelle byggeforbudet i LNF er gjeldende.

KDP har vedtatt juridisk bindende illustrasjoner for ulike temakart i planen. Eiendommen er omfattet av flere av disse temakartene, og blir kommentert under i de videre vurderingene.

Dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i LNF:

Hensynet bak LNF-formålet formuleres som: Arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til jordbruk og skogbruk, og/eller som skal bli liggende som natur- og friluftsområder. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruksdrift og bruk av området til friluftsliv.

Omsøkte eiendom ble i 1987 fradelt bnr. 4, som selvstendig boligeiendom. Etter fradelingen har boligen ikke lenger tilknytning til landbruksdriften. Det legges derfor til grunn at arealbruken ble fastsatt som konsekvens av delingen i 1987, og godkjent for boligformål. Senere rullering av KDP har ikke hensyntatt dette forholdet.

Tiltakshaver legger til grunn at bnr. 44 er en avgrenset boligeiendom uten landbruksinteresser. Bruken som selvstendig boligeiendom over de siste 37 årene, stadfester dette.

En bruksendring at deler av bod/lager, samt omsøkte tilbygg på i underkant av 40m², påvirker ikke landbruksinteressene på tiliggende eiendommer.

Hensynene som skal drøftes i den samlede vurderingen er om omsøkte areal skal *nyttes eller sikres til jordbruk og skogbruk, og/eller skal bli liggende som natur- og friluftsområder; altså om eiendommen er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget eller bare bebygget i tilknytning til landbruksdrift og bruk av området til friluftsliv.*

Gitt det faktum at eiendommen i 1987 ble fradelt som boligeiendom, kan man trygt konkludere med at hensynet bak byggeforbudet ikke vesentlig tilsidesettes.

Fordeler vs. ulemper:

Det er vanskelig å peke på ulemper ut over det rent formelle, at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet under LNF-formålet, jf. bestemmelsene til KDP.

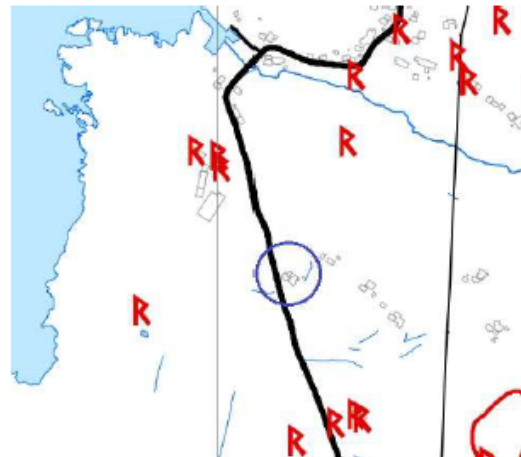
Det legges stor vekt på at hensynet bak byggeforbudet ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. første kumulative vilkår.

Til fordel for søknaden legges også avgjørende vekt på at ingen av de angitte juridisk bindende illustrasjonstemaene i KDP som er relevante for tiltaket, blir negativt påvirket. Tiltaket berører fire av de angitte temakartene i KDP:

Tema kulturminner:

Det er en rekke registrerte kulturminner i området rundt Jølleveien 99. Ingen av de registrerte kulturminnene er direkte berørt av omsøkte tiltak

Dette taler til fordel for søknaden.

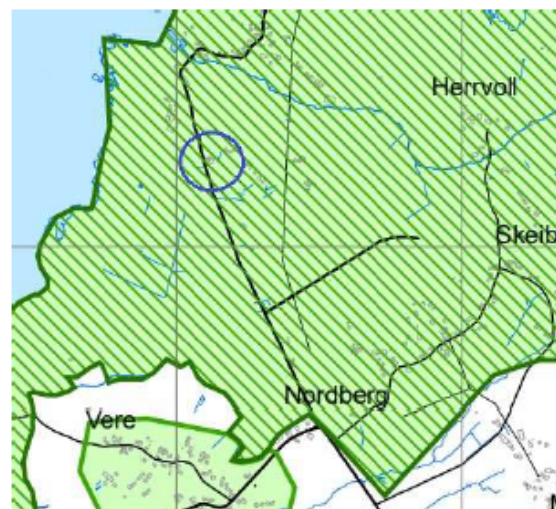


Tema kulturmiljø/-landskap:

Eiendommen ligger i område registrert som nasjonalt kulturlandskap. Temaet påvirker utforming og materialbruk for tiltaket.

Tiltaket er prosjektert med blant annet gråstengt villmarkskledning og teglstein, likt som eksisterende bygningsmasse på eiendommen. Gesims og mønehøyder er tilpasset eksisterende bebyggelse. Tilbygget er tilpasset eksisterende bod/lager, underordnet hovedhuset. Det er lagt stor vekt på at tilbygg får samme arkitektoniske preg som hovedhuset.

Det vises i tillegg til naboeiendommer som har kombinert tradisjonell arkitektur og mer moderne arkitektur. Dette viser at kulturlandskapet tåler tilpassing av bygningsmassen som del av kulturlandskapet.



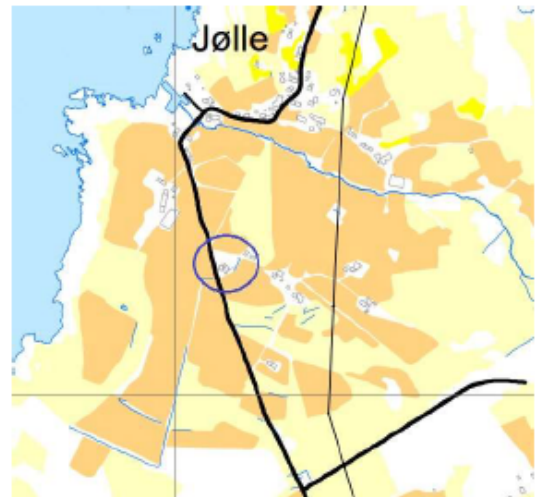
Dette taler til fordel for søknaden.

Tema landbruk:

Temakartet viser at bnr. 44 ikke er omfattet av dyrka mark. Dette er i samsvar med vurderingene under det første kumulative vilkåret.

Basert på temakartet berører tiltaket ikke dyrka mark. Videre legges til grunn av samme, at tiltaket heller ikke berøre andre landbruksmessige hensyn.

Dette taler til fordel for søknaden



Tema friluftsliv:

Temakartet viser at bnr. 44 ligger i randsonen til regionalt friluftsområde. Eiendommen er dog ikke berørt.

Bnr. 44 er fradelt og privatisert boligeiendom. Allemannsretten gjelder ikke. I den grad et tilbygg kan oppfattes å virke privatiserende for omgivelsene, viser tiltakshaver til at tilbygget skjer på baksiden av boligen, bort fra stier og ferdselsårer gjennom kulturlandskapet.

Dette taler til fordel for søknaden.



Til slutt nevnes bolyst og tilrettelegging for fast bosetting. I hele regionen er fast bosetting en prioritert oppgave. Tiltakshaver tilrettelegger sin bolig for bruk slik at storfamilien kan samles.

Etter en samlet vurdering tenker tiltakshaver at fordelene er klart større enn ulempene.

»

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.

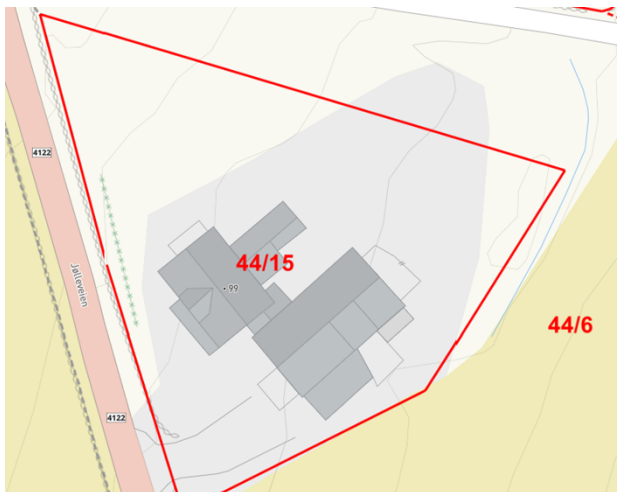
Om alle kriterier er innfridd, kan kommunen velge å avslå eller gi dispensasjon (jf. første ledd).

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.

Aktuelle eiendom er tidligere fradelt, og benyttes ikke som LNF-formål. Det er ikke dyrkbar mark på eiendommen, men området grenser til et slikt område. Likevel er det et byggeforbud i LNF, og det er kun stedbunden næring som er tillatt.

Bygningsmassen som er i dag:



Etter endringen:



Utbyggingen er på så måte beskjedne, men vil medføre en ekstra boenhet på eiendommen intern forbundet med boligen. Dette er det også gitt tillatelse til ombygging av låve på gnr/bnr 44/14 og 44/11 som er et argument for å kunne tillatte i følgende sak. Aktuelle eiendom er tidligere fradelt med sikte å benytte som boligtomt, som også søker poengterer.

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

Om hensyn i lovens formål: Skal blant annet sikre en bærekraftig utvikling og gi forutsigbarhet, og ta hensyn til barn og tilgjengelighet. Bruksendring og tilbygget har til formål å sikre en bedre tilrettelegging for tiltakshaver ved utleie og videre bruk av eiendommen. Dette har også andre fått tillatelse til, men da med bruksendring av eksisterende bygningsmasse i tidligere låve-del.

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 kulturminneinteresser og Agder fylkeskommune har frarådet mer utbygging på aktuelle eiendom. Området er avsatt til nasjonalt prioritert naturlandskap og det skal praktiseres strengere her enn i «kun» LNF område hvor det er byggeforbud for andre tiltak enn stedbundet næring. Det er altså ikke kun lokal prioritert kulturlandskap, men også **nasjonalt** prioritert, og da finner vi det vanskelig ikke å hensyn ta Agder fylkeskommune sterke fraråding om å gi tillatelse til omsøkt tiltak.

Likevel vil vi bemerke følgende:

Det å bruke og oppføre tilbygg som medføre en ny intern forbundet boenhet må man ta hensyn til tomtens størrelse for å sikre god bokvalitet og utearealer, og dette anser at tomten har **tilstrekkelig areal** til og kommunen kan ikke se at utbyggingen vil medføre noe særlig virkning på bygningsmassen verken sett fra nedre del av Jøllestø eller fra veien utenfor bygningen, hvor eksisterende låve vil skjerme synet til tilbygget.

Hvis epletrær og piletrær fjernes markert under vil deler av bygningen kunne ses fra fylkesveien. Vegetasjonen er en del av særpreget rundt bebyggelsen som er ønskelig å bevare. Selv om tiltakshaver ikke har uttrykt ønske om å fjerne vegetasjonen, er det ikke mulig å sette vilkår om at vegetasjonen skal bestå. At det i dag er vegetasjon som vil skjerme påtenkt bebyggelse kan ut fra dette ikke tillegges vesentlig vekt. Det er godkjent ombygging og utvidelser av løedeler til beboelse på naboeiendommene i nordøst. Sammenbygde hus og løer (Listahus) er et særtrekk for kommunen, og kommunen har sett det som spesielt viktig å bevare disse bygningsformene i de områdene av kommunen som er i utvalgte kulturlandskapsområder. Å akseptere nye bruksfunksjoner for løene er sett på som en naturlig del av bevaring, men hvor stor grad av fasadeendringer som skal aksepteres som ledd i en slik utvikling kan være gjenstand for diskusjon.



Det foreligger i den aktuelle saken en negativ uttalelse fra fagmyndighet, som fraråder søkt løsning. Etter PBL § 19-2 2.ledd kan det ikke gis dispensasjon dersom nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

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

Siden det er krav at alle kriteriene i pbl. § 19-2 skal være innfridd, åpnes det her ikke for å kunne gi dispensasjon. Likevel vurderer vi avveining av fordeler og ulemper for å opplyse saken tilstrekkelig for utvalgsbehandlingen.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Det utbygges i område der Agder fylkeskommune sterkt fraråder med hensyn i det nasjonale prioriterte naturlandskapet

Fordeler: Søker sikter til at byggeforbudet i LNF ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre viser de til de andre juridisk bindende illustrasjonsbestemmende i KDP (kommunedelplanen) ikke blir negativt påvirket.

Det vises også til bolyst og tilrettelegging for fast bosetting.

Det skal være klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket for å kunne gi dispensasjon. Det vil anses som særlig positivt å tilrettelegge eiendommen til bedre bruk for tiltakshaver og utvidelse for å sikre bedre bokvaliteter på eiendommen. Tilbygget videreføres i utformingen som eksisterende bygningsmasse har, og er tilpasset dette på en god måte. Området er avsatt til nasjonalt prioritert naturlandskap er det derfor vanskelig å sikre klar overvekt av fordeler for tiltaket. Det vises for øvrig til tidligere vurdering i saken.

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

Utvalget gis følgelig råd om å avslå søknad om dispensasjon fra arealformålet og at søknaden avslås.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	6 876,-
Totalt gebyr å betale		6 876,-

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

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente.

Konklusjon:

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon fra arealformålet og at søknaden avslås.

Kopi:

OWL AS	Råsvågeveien 264	4332	Hidrasund
Hilde Sirnes	Jølleveien 99	4560	Vanse
Statsforvalteren i Agder	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal