



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00116-35
Saksbehandler	Maria Åsheim Klokhammer

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

28.01.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om fasadeendring, innvendige arbeider og oppføring av balkong på landbruksbygning - 202/1 Ersåkerveien 156. Tidligere søknad om bruksendring trukket. Tiltakshaver Hinnaverk Eiendom AS

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav c og a tillatelse til tiltak for fasadeendring av løe og oppføring av balkong. Teknisk utvalg gir med hjemmel i § 19-2 dispensasjon for oppføring av balkongen uten søyler og på 3,8m² som tegningsgrunnlaget viser.

Tiltaket godkjennes på følgende vilkår:

Pkt. 1 Tiltaket kan ikke brukes til utleie eller annen virksomhet enn landbruksproduksjon.

Pkt. 2. Balkong rekkverk må tilpasses landbruksbygningen og ha rekkverk tett i trevirke i tråd med uttalelse fra Agder fylkeskommune.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Supplering av søknad - 3. gangs nabovarsling med oppdaterte tegninger - 202/1, Ersåkerveien 156

Kopi - Merknader til 2. gangs nabovarsel - 202/1, Ersåkerveien 156

Uttalelse til sak - 202/1

Beskrivelse av epleproduksjonen i LNF-område Ersåker 202-1

Foreløpig svar på endring av søknad og orientering om videre saksgang - 202_1 Ersåkerveien 154

Supplering av søknad - 2. gangs nabovarsling - fasadendringer på landbruksbygning - 202/1

Plan og snitt 05.03.24

Oversendelsesmail
Fasader 05.03.24
Kommentarer til nabomerknad_fasadeendring
Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt - 202/1 Ersåkerveien 156
Kopi - Nabomerknader til søknad om dispensasjon - 202/1, Ersåkerveien 154/156
Bilde oppført terrasse
Oversendelsesmail
Supplerende merknader til nabovarsel - bruksendring - 202-1, Ersåkerveien 156
Orientering om endring av søknad - bruksendring utgår - 202/1
Supplerende merknader til nabovarsel - bruksendring - 202/1, Ersåkerveien 156
Ber om orientering om sak - 202_1
Orientering om arbeider som er satt i gang - 202/1
Svar på ansvarlig søkers kommentarer - 202/1 - Ersåkerveien 156
Kommentar til uttalelse fra Agder fylkeskommune - 202/1
Uttalelse til bruksendring løe - 202/1, Ersåker - område med SEFRAK bygninger
Mangelbrev - bruksendring - løe til annekst - 202_1
Orientering om videre saksgang - 202/1 Ersåkerveien 156
Kommentarer til nabomerknad - bruksendring og fasadeendring løe til annekst - 202/1
Avklaring bygningskode bruksendring - 202/1
Merknader til nabovarsel - bruksendring fra løe til annekst - 202/1, Ersåkerveien 156
Vedlegg til merknader nabovarsel
Søknad om bruksendring fra løe til annekst - 202/1, Ersåkerveien 156
Situasjonsplan 18.03.24
Tegning ny fasade 3D - 05.03.24
Tegning ny fasade 3D . 05.03.24
Tegning ny fasade 05.03.24
Tegning ny plan og snitt 05.03.24
Følgebrev
Dispensasjonssøknad

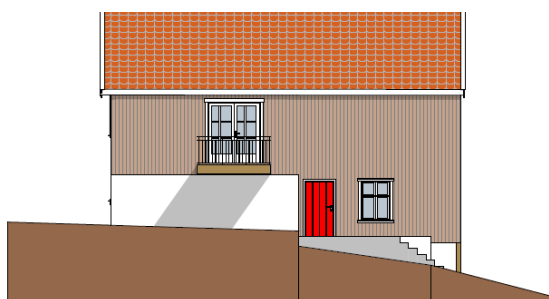
Saken kort fortalt

Søknaden gjaldt i første omgang bruksendring fra løe til annekst. Dette ble pålagt av nabo og kommunen sendte foreløpig svar til ansvarlig søker at søknaden ikke kan behandles før utslipp er i orden. Deretter ble det informert av nabo at diverse arbeider var igangsatt og administrasjonen ba om skriftlig bekreftelse fra søker at det ikke er utført søknadspliktig tiltak. Likevel ble det igjen fra nabo bemerkt at arbeider pågår, og administrasjonen utførte befaring datert 04.09.2024 og det ble konstatert at søknadspliktige tiltak var utført. Forhåndsvarsel til ansvarlig søker ble sendt samme dag, se vedlegg «Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt – 202/1 Ersåkerveien 156.»

Deretter har søker endret søknad til å kun gjelde fasadeendring. Dispensasjonssøknad frafaller og det søkes kun om fasadeendring og innvendige arbeider. Dette er også pålagt av nabo.

Det er nå ønske om å benytte bygningen til epleproduksjon. Utslippstillatelse foreligger og ble gitt 17.12.24.

Fasadeendring gjelder utføring og innsetting av vinduer og oppføring av balkong. Balkong vil få et BYA på 3,8m².



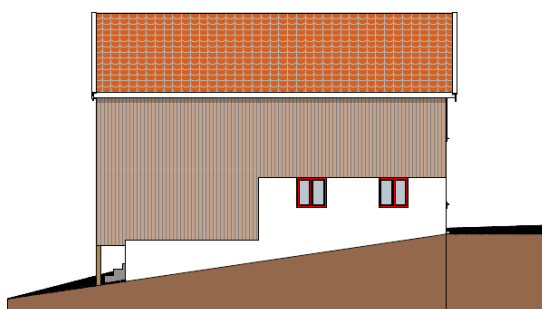
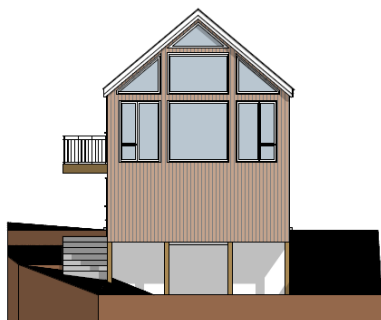
Fasade est

1:100



Fasade sør

1:100



Tidligere fasade mot sør:



Bilde under arbeid av fasaden mot sør:



Tegningsgrunnlaget viser sprosser på vinduer, ingen utforing og heller ikke stor terrasse som bygget. Det bemerkes at utført arbeid og tegningsgrunnlag ikke samsvarer, det legges til grunn at tegningsgrunnlaget er gjeldene og det er videre dette vi vurderer i saken.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til arealformålet LNF i kommunedelplanen for kystsonen i Spind.

I følge søknad er tiltaket i tråd med plan, men ikke hva gjelder balkong. Den krever dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er følgende nabomerknader fra «202/3» (jf. pbl. § 21-3):

«

ERTSÅKERVEIEN 154, GNR 202 BNR 1, MERKNADER TIL 2 GANGS NABOVARSEL

Det vises til tiltakshavers kommentarer til nabomerknader dat. 03.09.24, følgebrev for fasadeendring dat. 06.09.24 samt udatert redegjørelse for produksjonsplaner

På vegne av nabo Audun Hansson, Ertsåkervein 148 (202/3) opprettholdes de merknader som tidligere er gitt, sist i brev av 03.09.24.

Det presiseres at bruksendring av bygninger etter pbl. § 1-6 er søknadspliktig tiltak uavhengig om det er i samsvar med arealformålet i arealplan eller ikke. Bruken av løa er tenkt endret fra tradisjonell bruk som løe/lager til et produksjonslokale. Nabovarslet tiltak vil dermed være avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, samt fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 andre ledd.

Til de siste endringene i tiltakshavers søknad og redegjørelse for drift bemerkes følgende:

Tiltakene på eiendommen – som allerede er utført - innebærer reelt sett at det legges til rette for bruk av løa som er et anneks til fritidsbolig. I den opprinnelige dispensasjonssøknaden dat. 04.03.24 ble det opplyst følgende;

«Våningshuset som ligger like ved løa er definert som fritidsbolig. Det drives ikke med landbruk på eiendommen, så det vil være helt naturlig at for å verne den eldre landbruksbygningen etter beste evne, så må det tillates en bruksendring. Vern gjennom bruk. Selv om fasaden blir endret blir mye av uttrykket bevart og selve konstruksjonen.»

Etter at det ble reist innsigelser fra Hanssons side mot bruksendring til anneks for fritidsbolig m.m. har tiltakshaver i august 2024 plantet 100 epletrær og argumenter nå i sin redegjørelse for produksjonsplanene at det skal drives cider- og honningproduksjon på eiendommen. Reelt fremstår imidlertid bygget fortsatt som et anneks til fritidsbolig. Alle vegger er utført og isolert, gavlveggen mot

nord er erstattet av vinduer som dekker hele fasaden, det er satt opp en veranda på 30 m2, lagt til rette og innredet for tilkobling til vann og avløp, samt inntegnet toaletter, og kjøkken.

Det følger av bl.a av byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4 første ledd bokstav a, at kommunen skal ta stilling til tiltakets art og formål. Det må derfor stilles spørsmål til hva som blir den reelle bruken av lokalene og forhindre at det legges til rette for bruk som et anneks til for fritidsbolig. Tiltakene slikt de nå er utført går åpenbart langt utover det som er nødvendig for produksjon av cider. Tiltakene kan langt på vei sammenlignes med innsetting av vinduer og innredning for beboelse av sjøboder i 100-metersbeltet.

Farsund kommune bes om å avslå søknad fra tiltakshaver og følge opp sitt forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt, datert 07.09.224

»

Det henvises i merknad til tidligere merknad som gjaldt bruksendring og denne er vedlagt saken som dokument «Kopi- Nabomerknader til søknad om dispensasjon – 202/1, Ersåkerveien 154/156.

Ansvarlig søker har følgende kommentar til nabomerknad:

Kommentarer til nabomerknad for fasadeendring av annen lanbruksbygning gnr/bnr 202/1 Ersåkerveien 154, 4550 Farsund

Ved første nabovarsling skrev nabo Hansson dette:

«.....Vedrørende fasade endring så er dette ok for meg da ingen endringer er skissert direkte mot vårt hus.

Når det gjelder bruksendring til anneks har jeg pratet med tiltakshaver Hinnaverket Eiendom As v/ John Willy Nilsen og ytret min bekymring for at det er tegnet inn festsal, som jeg sier til tiltakshaver så ligger gårdene med veldig kort avstand så støy og trafikk er en reell bekymring for meg. John Willy Nilsen har beroliget meg om at løa kun skal brukes privat og ikke til utleie, bruken skal også være beskjeden og det skal heller ikke medføre noen trafikk.»

Altså nabo har ingen innvendinger mot fasadeendringer. Kun mot bruksendringer i frykt for utleie og påfølgende støy. Tiltakshaver har aldri hatt intensjoner om å drive utleie. Derfor trakk vi søknad om bruksendring og søker nå kun om fasadeendringer.

Videre er det tiltakshaver søker å gjøre med denne landbruksbygningen akkurat det samme som skjer på Hansson sin eiendom, hvor de driver med foredling av druer. I det omsøkte tilfellet er det å drive med foredling av epler. Tiltakshaver har i tillegg reassurert den historiske eplehagen fra 1930-tallet med nyplanting og bevaring av historiske epletrær. Eiendommen har vært en historisk eplegård. Det burde altså ikke være tvil om at den tiltenkte bruken er helt i tråd med formål og areal.

Så til merknader i nabovarsling runde 2, hvor vi opplyser at det er kun fasadeendringer vi søker.

Merknad 1: *Eiendommen gnr. 202, bnr. 1 er uregulert og er i kommuneplanen for Farsund kommune avsatt til LNF-formål. Tiltaket ligger videre innenfor byggeforbudet i 100-metersbelte langs sjø, jf. pbl. § 1-8, samt at bygningens plassering er nærmere nabogrensen enn fire meter, jf. pbl. § 29-4 andre ledd. Tiltaket er dermed i strid med gjeldende arealplan og med bestemmelser i plan- og bygningsloven.*

Vår kommentar til merknad 1:

Tiltaket er ikke i strid med arealplan. Det skal benyttes til landbruksformål. Tiltakshaver har investert i en rekke frukttrær for å produsere cider og andre produkter fra epler til privat og landbruksmessig formål.

Merknad 2: *Det bemerkes at tiltaket allerede er utført/ferdigstilt til tross for at det ikke er gitt noen for tillatelse fra kommunens side*

Vår kommentar til merknad 2:

Istandsetting av bygningen og innvendige arbeider som er utført er ikke søknadspliktig. Vi har dog kommet så langt i prosessen at vinduer ble installert for å få et bygg tett før høsten satt inn. Vi hadde håpet at byggesaken var oppe og avgjort innen nå. Dette er selvfølgelig beklagelig, men når vinduene først kom på byggeplassen og var for store til å lagres på stedet ble det vurdert at det beste var å montere med hensyn til vann og skadeforløp. Dette er, som nabo for øvrig har sagt, ikke noen han har merknader til eller blir berørt av.

Merknad 3: *Nabo spør om hvorfor det er søkt om dispensasjon.*

Vår kommentar til merknad 3:

I tilfelle kommunen mente dette var nødvendig, så er det med slik at prosessen ikke forsinkes ytterligere. Siden tiltaket er i tråd med arealplan så skulle det ikke kreves.

Merknad 4: *Av tegningene som er vedlagt fremkommer det tydelig at det skal oppføres veranda som tilbygg til bygningen, og denne vil være avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, samt fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 andre ledd. Det vil fra Hansson ikke bli gitt nabosamtykke iht. pbl. § 29-4, tredje ledd.*

Vår kommentar til merknad 4:

Han hadde ikke innvendinger til denne ved første nabovarsel. Dette tiltaket ligger lengre unna enn 4 meter og han blir overhodet ikke berørt av dette, så her trenger man ikke avstandserklæring.

Merknad 5: *Videre fremkommer det klart av plantegningene at det søkes om bruksendring fra landbruksbygning som er tidligere brukt som fjøs og lager til produksjonslokale for ciderproduksjon. Bruksendring av bygninger er etter pbl. § 1-6 søknadspliktig tiltak uavhengig om det er i samsvar med arealformålet i arealplan eller ikke. Nabovarslet tiltak vil dermed være avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, samt fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 andre ledd.*

Vår kommentar til merknad 5:

Vi søker ikke om bruksendringer. Hvordan nabo tolker dette er utenfor sakens relevans. Dette er en lanbruksbygning. Landbruksproduksjon kan være alt fra lager, parkering av maskinpark, fjør for dyr, foredling av landbruksproduktet etc. I dette tilfelles er det foredling av epler

produsert på landbrukseiendommen. All den tid dette er en historisk eplegård, så er det uten tvil at bygningen har blitt benyttet til dette formål. Dette er uten tvil helt i tråd med bruksformålet. Dette er også hele intensjonen bak byggesaken. Hva slags rombenevnelse man bruker på plantegningen er ikke nødvendigvis det samme som skal stå i eiendomsmatrikkelen, men vi oppgir det slik at alle parter kan se romfunksjonen. En fasadeendringer fordrer faktisk ikke at nabo skal få kopi av plantegning, så her må for øvrig saksbehandler se bort i fra alle merknader knyttet til romplan. Det vil ikke bære juridisk riktig at nabos feilvurderinger og spekulasjoner knyttet til romplan legges til grunn i saksbehandlingen.

Merknad 6: *Tiltaket gjelder matproduksjon, og tiltaket må godkjennes av Mattilsynet før søknaden kan behandles av Farsund kommune etter pbl., jf. Pbl. § 21-5.*

Vår kommentar til merknad 6:

Produksjon for eget forbruk og/eller lokalmatproduksjon krever ikke forhåndsgodkjenning. Men krever at man før salg registrerer foretaket. Bygningen må ferdigstilles før man begynner å planlegge for produksjon og foredling. Dette påvirker dermed ikke byggesaken.

Merknad 7: *Det følger videre av byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4 første ledd bokstav a, at kommunen skal ta stilling til tiltakets art og formål, og jeg ber om at kommunen her gjør en vurdering av realiteten av tiltaket om det omsøkes slik det er nabovarslet. Tiltaket minner om tilsvarende søknad fra tidligere i år, og for Hansson er det viktig at bruken blir som omsøkt. Tiltaket er som nevnt nabovarslet med balkong til bygningens andre etasje, samt med kjøkkeninnredning og vinduer på hele nordre gavlvegg i andre etasje og møne. Om lokalet skal brukes til lager, fremstår dette som unødvendige funksjoner for lokalet. Dette gjelder også første etasje hvor samme romfordeling med garderobe og handicaptoalett er beholdt. Dette fører til spekulasjoner om fremtidig bruk, og ulovlig bruk vil medføre unødvendig ekstraarbeid for kommunen med ulovlighetsoppfølging og en urimelig belastning for Hansson som nabo*

Vår kommentar til merknad 7:

Vi har understreket dette unødvendig mange ganger, men, gjør det igjen; bruksendringen er trukket. Tiltakshaver må forholde seg til bruksformålet med landbruksbygningen og er dermed båndlagt fra å bruke den til andre fryktinngivende formål, som naboen skisserer. Hva nabo vurderer som relevant i en bygning som skal foredle epler, er også helt irrelevant i denne byggesaken. De har verken kompetansen eller interessen til å kunne fremlegge en faglig vurdering her.

Merknad 8: *Det vises videre til vedlagt bilde av oppført terrasse til bygningen. Her er det stor avvik mellom hva som er omsøkt, og hva som er utført. Terrassen som er satt opp er vesentlig større enn omsøkt. Det legges til grunn at oppført terrasse skal rives ut ifra tiltaket som er nabovarslet. Videre registreres det også at fasadeendring med store vindusflater i fasade mot nord allerede er utført, selv om fylkeskonservatoren har uttalt seg negativt om nettopp disse vindusflatene i sin kommentar til søknaden. Eksteriørmessig fremstår bygget i dag som en moderne fritidsbolig, ikke en løe*

Vår kommentar til merknad 8:

Veranda ble noe annerledes enn omsøkt, da vi bygget denne på fotavtrykket av låvebroen, fremfor en fritthengende balkong. Da har vi i praksis bare en terrasse med rekkverk over låvebroen. Denne endringen blir varslet på søknad om ferdigattest.

Vinduene som er montert er omtalt over. Nødvendig for å lukke bygget på en forsvarlig måte før høsten setter inn, men beklagelig at et godkjent vedtak ikke foreligger. Samtidig er også tiltaket helt i tråd med arealplan og nabo har ingen merknader eller blir direkte påvirket av dette.

Fylkeskonservatoren er svart ut og hadde ingen innvendinger etter våre tilbakemeldinger. Låvens form og uttrykk beholdes i veldig stor grad. Den har ikke noen formell vernestatus og er ikke i SEFRAK, og dermed har ikke kommune eller fylke noe juridisk grunnlag for å beholde den «as is».

»

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning.

Vann- og avløp:

Det er gitt utslippstillatelse datert 17.12.2024.

Håndtering av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse.

Agder fylkeskommune skriver i brev datert 11.06.2024 blant annet at:

«

Vi viser til kommunens oversendelse 27.05.2024.

Søknaden gjelder bruksendring av en låve på Ersåker i Spind, på gbnr. 202/1 i Ersåkerveien 154. Våningshuset er Sefrak-registrert og skal ifølge Norges bebyggelse være fra 1900 og låven fra 1937. Eiendommen ligger i sammenheng med annen eldre, Sefrak-registrert bebyggelse. Saken er derfor oversendt oss for eventuelle bemerkninger.

Låven er preget av sin tid, med sokkel av betongblokker og «funkis»-vinder. Den søkes bruksendret til festsal i øverste etasje og garderobe mm i underetasjen. Vi forstår det slik at form, volum og hovedkonstruksjon beholdes som i dag. Bruksendringen medfører fasadeendringer. Vi er opptatt av at en enkel låvekarakter skal opprettholdes, og har følgende bemerkninger:

Fasade vest mot veien

Ingen bemerkninger

Fasade øst mot fjellet

Det anlegges en veranda i øverste etasje og settes inn et nytt vindu i underetasjen. Fasaden vender inn mot fjellet, og en veranda her er akseptabel. Dør og veranda bør plasseres symmetrisk mellom konstruksjonen. Verandaen kan evt. reduseres til 1,2 meters dybde. Rekkverket bør utføres i tett treverk, med samme farve som kledningen på låven. Vi anbefaler videre at den to-fløyede døren utføres som en ren glassdør uten sprosser.

Vinduet i underetasjen anbefales utført som et klassisk vindu med 3 x 2 ruter, se nedenfor. For ordens skyld; vi skjønner at den foreslåtte vindustypen spiller videre på «funkis»-vinduet, men det fremstår uansett som et krysspostvindu, som er noe fremmed på enkle låver.

Fasade sør

Vinduene kan utføres som klassiske vinduer med 3 x 2 ruter, se over. Det bør primært kun settes inn to vinduer som plasseres der de to vinduene står i dag.

Fasade nord

Vi anbefaler at det store vindusfeltet i øverste etasje reduseres ved å f.eks. fjerne sidefeltene og de skrå feltene oppe under taket. Evt., hvis det er behov for og plass til det, kan det suppleres med separate sidevinduer. Midtvinduene kan evt. deles opp med en midtdeling. Vi ber en se nærmere på utformingen av denne gavlen.

Materialbruk og detaljering

Vi ber kommunen anmode om en beskrivelse av farve, materialbruk og detaljering, vindus- og dørtyper, tekking og nedløp. Låven må gis en tradisjonell utførelse som på andre eldre låver i området.

»

Ansvarlig søker har følgende kommentar til uttalelsen:

«

Hei,

Låven er bygget i 1937. Da var funksjonalismen på sitt aller høyeste i Norge. De rød vinduene som står der i dag er et-lags glass med hjørnebeslag. Så vi mener at låven kan være bygget slik opprinnelig. På låver var man pragmatisk og tok det man hadde. Vi ønsker ikke å «historieforske» med å sette vinduer som ville vært tidsriktige for byggeåret til selve huset som er Sveitser fra 1900 ca.. På naboeiendommen er det en garasje som er fra 1980-tallet. Og det ligger andre nærliggende bygg av nyere karakter så området er ikke ensformet, men har ulike karakterpreg. Vi mener at vårt tegningsforslag står seg bra og ønsker ikke å endre noe på dette. Hovedfunksjonen er jo fasade nord med å kled hele veggen i 2.etg med vinduer for å se rett ut på jordet og skogen og hente inn naturen. For å få dette inntrykket må vi ha alle vinduer som er inntegnet.

Materialbruk:

- Kledning i gran stående med spalte. Dette er helt identisk med hvordan låvekledningen var før for å få lufting av høyet. Bakom er det en sort UV-bestanding duk som vindtetting.
- Taket består av TP20 stålplater som vi beholder. Vi isolerer inneninfra i taket og gjør ikke endringer her.
- Takrenner i aluminium som står der nå. Disse gjenbrukes.
- Tiltakshaver vil male det rødt.
- Vinduer i malt trevirke.
- Konstruksjonen beholdes og fremheves innvendig. Noe forsterkning med gamle bjelker fra Materialbanken.
- Gjenbruk av gamle kledningsbord innvendig. Ca 30 % er gjenbrukbare.

Jeg har purret på rørlegger som skal kontakte tiltakshaver for utslippstillatelse.
Tiltakshaver er i dialog med nabo om avstandserklæring.

Jeg tror dessverre ikke noe av dette kommer på plass til å kunne være med på siste TU-møte før sommeren. Takk for oppfølgingen 😊

»

Agder fylkeskommune har følgende kommentar til saken datert 20.06.2024:

«

Vi viser til kommunes oversendelse 17.06.2024.

Vi tar kommentarene fra ansvarlig søker til vår uttalelse i saken til etterretning og har ikke ytterligere bemerkninger, og kommunen kan behandle søknaden.

For ordens skyld vi vi bare understreke at de eksisterende «funkis»-vindue var det også vår intensjon at skulle bevares. Det klassiske to-fagsvinduet med 3x2 sprosser som vi hadde innspill om, anser vi som et relativt nøytralt vindu, brukt også innpå 1900-tallet, og at det dermed kunne være akseptabelt på denne bygningen. Men vi finner også søkers forslag akseptabelt.

»

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.

DOK analyse viser treff på aktsomhetsområde skred og flom. Kommunen finner ikke å overprøve søkers vurdering. Det er de ansvarliges ansvar at tiltakene har tilstrekkelig sikkerhet.

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

Dispensasjon:

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

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens §1-8, Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag og sjø.

Særlige grunner for dispensasjon:

Tiltakshaver søker om fasadeendring på eldre løe som har brukskode 249 annen landbruksbygning.

Området eiendommen ligger i er definert som LNRF i kommunes arealplan. I realiteten er det i all hovedsak fritidsbebyggelse som er bruksformålet i dette området.

Landbruksbygningen skal brukes til produksjon og foredling av epler, altså ciderproduksjon. Dette anser vi til å være helt i tråd med bruksområdet til bygningen og LNRF.

Bestemmelsene det søkes om å dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, all den tid bruken er i tråd med arealformål og bruksformål for bygningen

Fordelene med å tillate et slikt tiltak er landbruksmessig aktivitet og vern av eldre løe i dårlig forfatning. Vi kan ikke se at det medfører noen ulemper.

Ansvarlig søker vurderer på grunnlag av dette at fordelene er større enn ulempene for å gi en dispensasjon. Bestemmelsene det søkes å dispensere fra blir heller ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering:

Det presiseres at det **ikke** er nødvendig med dispensasjon for fasadeendringene, kun balkongen.

Historikk:

Saken gjaldt utgangspunktet bruksendring fra løe til anneks. Øverste etasje skulle benyttes som festsal og nederste etasje sportsbod. Det ble søkt dispensasjon fra formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø, men ikke fra avstandsbestemmelser. Nærmeste nabo hadde merknad til planene, og kommunen etterspurte avstandserklæring samt søknad om utslipp. Saken var ikke klar til behandling før utslipp var sikret, utslippstillatelse ble gitt 17.12.24.

Arbeider i mellomtiden er blitt gjort uten nødvendige godkjenninger, det vises til forhåndsvarselet sendt i september, og videre merknader fra nærmeste nabo og kommentar fra ansvarlig søker. Dette er utelukkende uheldig og svekker tilliten til ansvarlig søker som bør kunne regelverket. Likevel følger det av klar praksis at man ved behandling av søknad skal se bort fra at tiltaket allerede er gjennomført. At deler av tiltaket er gjennomført skal følgelig ikke tilleggs betydning i behandlingen.

Bjørndal vedlikehold utfører utmerket arbeid på eldre bygninger og vil heve byggets standard med fasadeendring og innvendige arbeider. Det er flott at eldre bygningen blir tatt vare på enn å forfalle.

Ansvarlig søker endret bruksendring søknad til å kunne gjelde fasadeendring. Det ble videre informert at løa skal benyttes til epleproduksjon. Beskrivelse av epleproduksjon er vedlagt saken. Dette har også nabo merknad til, og er bekymret for bruken av lokalet som opprinnelig var festlokale. Administrasjonen legger til grunn at det er landbruksproduksjon som skal benyttes på eiendommen, og det settes vilkår at annen bruk ikke kan tillates. Søknaden betinger ikke

dispensasjon siden det ikke søker bruksendring, og det bemerkes igjen at det er kun balkong som krever en dispensasjonsbehandling.

Landbruksavdelingen i Farsund har fått saken til uttalelse og har bekreftet at tiltaket er i tråd med LNF-formålet. Administrasjonen vil ikke overprøve denne vurderingen, og stiller seg bak at tiltaket om fasadeendring og bruken er i tråd med formålet.

Videre vurderer vi dispensasjon for oppføring av balkong etter mottatt tegningsgrunnlag:

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 er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Balkongen er kun på 3,8m² og vil ikke gi innsyn til nabo med merknad. Skråfoto viser hvordan den vil tilnærmet ikke være synlig fra sjøsiden:



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

Om hensyn i lovens formål: Skal blant annet sikre bærekraft, forutsigbarhet, tilgjengelighet osv. Det å oppføre en balkong i omsøkt størrelse vil ikke stride mot lovens formål. Så fremt det settes vilkår om utforming vil denne tilpasses bygningen på en god måte.

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 uttalt til saken at de kan akseptere fasadeendringene, med enkelte vilkår for balkongen. Administrasjonen deler vurderingen at tett trevirke i samme stil som løa bør benyttes, dette settes som vilkår.

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

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: anses som få.

Fordeler: Ved vilkår som anbefalt også av Agder fylkeskommune, vil balkongen tilpasses bygningen på en god måte. Den er beskjed, og vil ikke sjenere naboeiendommen slik den er omsøkt.

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

Konklusjon

Utvalget gis følgende råd om å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø og at søknaden om balkong innvilges med vilkår.

Utvalget gis følgende råd om å gi tillatelse til tiltak for fasadeendring av løe med vilkår.

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.6	6 876,-
Gebyr for ulovlig byggearbeider (feltarbeid 1 t + kontortid 2t)	5.2	4 139,-
Behandling av dispensasjon for balkong	2.2	6 876,-
Totalt gebyr å betale		17 891,-

Ferdigstillelse

Det skal sendes inn søknad om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år, **faller tillatelse bort**. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges (jf. pbl. § 21-9).

Plassering i terreng

Skal MINST ha en nøyaktighet på ± 10 cm i forhold til situasjonsplan, men ikke nærmere nabogrense hva fremgår av vilkår og avstandserklæring.

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

Anses kun for tiltakshaver. Prosjektet er kostbart og det bør vurderes hva epleproduksjon vil gi av inntekter, men dette vil ikke administrasjonen legge seg borti.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Bevare bygningskropp og ta den i bruk vil være bærekraftig og positivt for klima og miljø.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente.

Konklusjon

Utvalget gis følgende råd om å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø og at søknaden om balkong innvilges med vilkår.

Utvalget gis følgende råd om å gi tillatelse til tiltak for fasadeendring av løe med vilkår.

Kopi:

Nabo

Hinnaverket Eiendom AS
Bjørndal Vedlikehold AS
Audun Hansson
Advokatfirmaet Kjær DA
Statsforvalteren i Agder
Agder fylkeskommune

Strandgaten 10
Postboks 100
Korsviktoppen 5
Rådhusgata 3
Postboks 788 Stoa
Postboks 788 Stoa

4550 Farsund
4557 Vanse
4638 Kristiansand
4611 Kristiansand
4809 Arendal
4809 Arendal