



03.09.2024

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 handikaptoalett 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».

Mvh

Ansvarlig søker

Joakim Gitlestad

Bjørndal Vedlikehold AS