

BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
PB. 100,
4557 VANSE

Sendes kun pr. e-post:
joakim@bjorndalvedlikehold.no

Kristiansand, 3. September 2024
Vår. ref.:

Ansvarlig advokat:
Henrik Berge

NABOMERKNAD SØKNAD OM DISPENSASJON

Det vises til nabovarsel for tiltak på gnr. 202, bnr. 1 – Ersåkerveien 154 og 156 sendt 21.08.24.

Jeg representerer nabo Audun Hansson, som er eier av gnr. 202, bnr. 3 – Ersåkerveien 148, og har følgende merknader til nabovarselet av 21.08.24.

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.

Det bemerkes at tiltaket allerede er utført/ferdigstilt til tross for at det ikke er gitt noen for tillatelse fra kommunens side. Søker er også utførende på de ulovlige tiltakene. Nabovarsel og søknad er dermed i realiteten et forsøk på ettergodkjenning av ulovlige tiltak. Dette burde vært opplyst av søker. Det presiseres at tiltaket av kommunen skal vurderes som om det ikke er utført. Dersom det ikke gis dispensasjon/tillatelse må kommunen følge opp de ulovlige tiltakene og kreve tilbakeføring.

Det vises til at det i nabovarselet er opplyst at omsøkt tiltak gjelder bruksendring og fasadeendring. I den vedlagte dispensasjonssøknaden er det opplyst at det søkes om dispensasjon, men det er uklart hva det søkes om dispensasjon for. I overskriften er det opplyst at det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, men det fremstår som uklart hva dette gjelder.

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.

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.

Jeg kan ikke se at nevnte forhold er omtalt i den vedlagte dispensasjonssøknaden. Det minnes her om at dispensasjon krever grunngitt søknad etter pbl. § 19-1. Det følger av langvarig praksis at begrunnelsen må være relevant for omsøkt tiltak. Det er ikke tilfelle for søknaden som er vedlagt nabovarslet, og nabovarslet er dermed ikke komplett.

Det bemerkes også at det av vedlagt plantegning kommer frem at bygningens andre etasje skal brukes som foredlingslokale for ciderproduksjonen. Tidligere var dette omsøkt som festsal. Jeg er ikke kjent med at foredlingslokale er en gyldig rombenevnelse i plan- og bygningsretten, og riktig rombenevnelse vil her være lager. Det kan da stilles spørsmål om hva som blir den reelle bruken av rommet med kjøkken og lufteveranda, og det fremstår ikke som at det er samsvar mellom tegninger og søknad på dette punkt.

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

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

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

Jeg ber om kopi av eventuelle vedtak i saken.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET KJÆR DA

Henrik Berge
Advokat

Kopi:
Farsund kommune; post@farsund.kommune.no