

Farsund kommune
Postboks 100
4552 Farsund

Sendes kun pr. e-post: post@farsund.kommune.no

Kristiansand, 20. august 2024
Vår. ref.: 240121

Ansvarlig advokat:
Henrik Berge

**SAK BYGG 24/00116 – 202/1 ERTSÅKERVEIEN 154 – ULOVLIGE TILTAK – MERKNADER
TIL DISPENSASJONSSØKNAD**

Jeg representerer Audun Hansson som er eier av gnr 202 bnr 3 – Ertsåkerveien 148.

Som nærmeste nabo til gnr. 202 bnr. 1 har Hansson den 24.04.2024 fremsatt merknader til nabovarsel/dispensasjonssøknad om bruksendring fra løe til annekset til fritidsbolig. Merknadene er i hovedsak knyttet til at det reelle formålet med bruksendringen synes å være å etablere et festlokale som er egnet til utleie/utlån. Dette vil være til stor sjenanse for Hansson som følge av at bygningene på eiendommene bnr 1 og bnr 3 ligger svært tett i et felles tun.

Hansson har i sine merknader til dispensasjonssøknaden invitert tiltakshaver, Hinnaverket Eiendom AS v/John Willy Nilsen til å ta kontakt for å finne en ordning til beste for begge parter. Farsund kommune er i merknadene også oppfordret til å sette som vilkår i en eventuell dispensasjon at annekset ikke kan leies/lånes ut som festlokale. Tiltakshaver v/ansvarlig søker Bjørndalen Vedlikehold AS, har i sine kommentarer i brev av 11.04.2024 helt unnlatt å svare på om det planlegges utleie av annekset. Dette styrker Hanssons oppfatning om det vil bli drevet utleievirksomhet, dersom det gis dispensasjon for tiltaket.

Tiltakshaver har til tross for oppfordringen fra Hansson heller ikke tatt kontakt. Tvert imot har tiltakshaver i løpet av sommeren utført det aller meste av arbeidene som det søkes dispensasjon for, både utvendig og innvendig. Arbeidene har med unntak av en periode på 14 dager pågått kontinuerlig i perioden juni - august.

Løa ligger i LNF-område i kommuneplanen og i 100-metersbeltet fra sjøen. I tillegg ligger løa nærmere nabogrensen mot Hanssons eiendom enn 4 meter, jfr. pbl. § 29-4, 2 ledd. Tiltakene som er utført er dermed i strid med flere sentrale bestemmelser i plan og bygningsloven. I henhold til pbl. § 32-1, første ledd, har Farsund kommune plikt til å forfølge overtredelser av loven. Kommunen bes om å pålegge stans i pågående arbeider med øyeblikkelig virkning iht. pbl. § 32-4. Videre bes det om at kommunen snarest gir tiltakshaver forhåndsvarsel om retting og tvangsmulkt, jfr. § 32-3 og § 32-5.

Som følge av at tiltakshaver ikke har tatt kontakt for å finne en løsning, men tvert imot ulovlig tar seg til rette og gjennomfører en ombygging uten tillatelse, har Hansson konkludert med at tiltakshavers tidligere utsagn om at det ikke skal drives utleie/utlån av festlokalet, ikke er troverdig. Med den innstilling som tiltakshaver har vist, vil en dispensasjon til etablering av festlokalet bli en sikker kilde til fremtidige tvister mellom naboene. Hansson har derfor kommet til at han ikke ønsker å gi samtykke til noen form for bruksendring av lokalet. Dette gjelder også om tiltakshaver skulle ombestemme seg og akseptere bruksbegrensninger mht. utleie/utlån.

På vegne av Hansson anføres at hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt dersom det tillates bruksendring fra løe til anneks/festlokale. Bestemmelsen en minsteavstand på 4 meter til nabogrense, jfr. pbl. 29-4, annet ledd, vil også bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis tillatelse til bruksendring. I alle tilfeller vil ulempene ved å gi dispensasjon være større enn fordelene. Farsund kommune har som følge av dette etter vår oppfatning ikke anledning til å innvilge dispensasjon iht. tiltakshavers søknad, jfr. pbl. § 19-2, annet ledd, og dispensasjonssøknaden må derfor avslås.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET KJÆR DA

Henrik Berge
advokat

Kopi: Bjørndalen Vedlikehold v/Joakim Gitlestad, joakim@bjorndalenedlikehold.no