

Søknad om dispensasjon - Tilbygg, garasje, drivhus og redskapsbu, Ellestrandveien 21 - gnr/bnr 55/11 Farsund kommune

Vår referanse:
Frode Jerdal
47 64 84 22
frode@agde.no

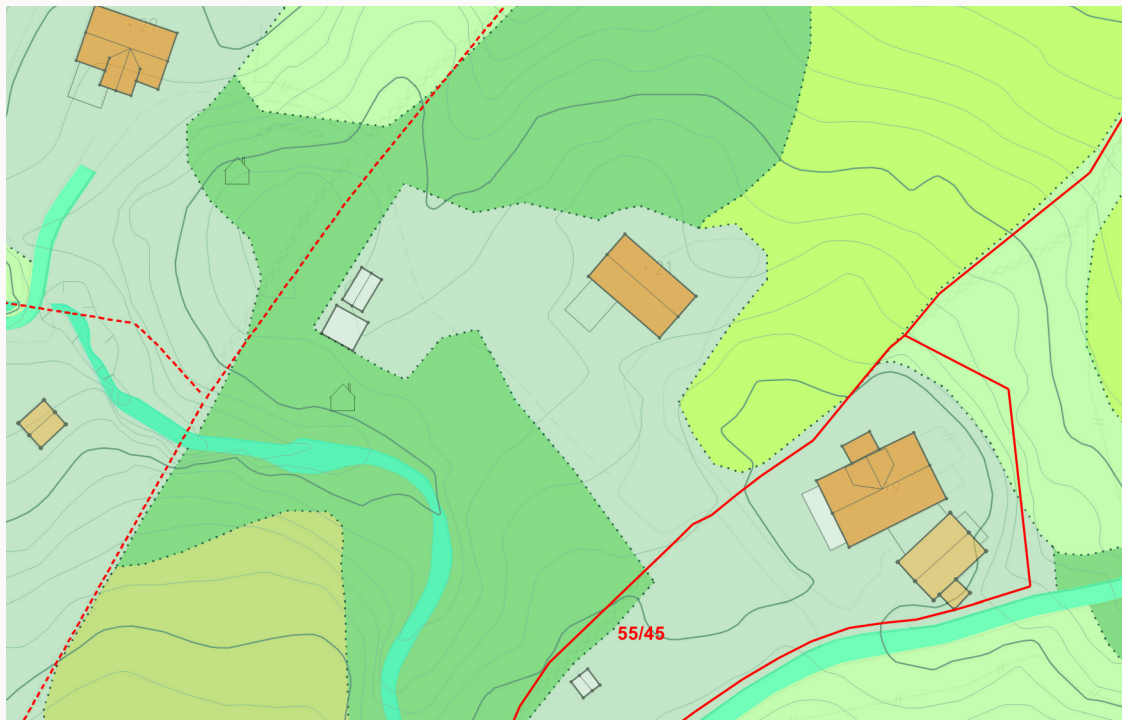


Flyfoto av eksisterende
situasjon
1:1000
Kilde: kommune kart

I forbindelse med søknad om tilbygg og garasje til eksisterende våningshus søkes det om dispensasjon fra LNF-formålet og plankravet i kommunedelplanen. I tillegg søkes det om dispensasjon for avstand til større bekk for den allerede oppførte redskapsbua og drivhuset.

BAKGRUNN FOR SØKNAD

Tiltakshavere, Stian og Berit Karlsen, ønsker å bygge til våningshuset på gården sin for å tilrettelegge for alderdommen og ha plass til besøkende barn og barnebarn. Berit og familien hennes har feriert i huset og gården siden hun var barn. Etter at de kjøpte gården av Berit sin tremenning i 2017 har hun og Stian lagt ned betydelige ressurser for å ruste opp det eksisterende våningshuset og eiendommen for øvrig. Etter våningshuset var ferdig oppusset flyttet de til Elle etter å ha bodd og jobbet i Stavanger-regionen tidligere. Begge nærmer seg pensjonsalder så tilbygget og garasjen som omsøkes er for å tilrettelegge for livets neste fase på en god måte slik at de kan bo, klare seg selv og trives på Elle lengst mulig. På eiendommen er det også relativt nylig oppført en redskapsbu og et drivhus. Disse satt tiltakshaver selv opp etter innflytting i god tro på at de var unntatt søknadsplikt. Etter å ha fått tilbakemelding på at dette ikke er tilfelle ønsker de nå å rette opp dette forholdet, og det søkes også dispensasjon for disse.



REGULERINGSSTATUS

Tiltakene det søkes dispensasjon om ligger i kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 (vedtatt 08.03.2018) som LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse (SF 35-20). Her er det krav om detaljregulering før utbygging. Det søkes dispensasjon fra plankravet i §1.1 og fra selve LNF-formålet. De allerede oppførte tiltakene, redskapsbua og drivhuset, ligger ca 12,5 meter fra bekken i sør. Bekken er i kommunedelplanen markert som en større bekk og er i §3.2 c) oppført med krav om byggeavstand på 25 meter, så det søkes også dispensasjon fra denne. Eiendommen inngår videre i to temakart, landbruk og kulturmiljø. Landbruksperspektivet er hensyntatt gjennom plassering og utforming. Det samme er kulturmiljøperspektivet, men her er det i tillegg gjennomført dialog med fylkeskonservator underveis.

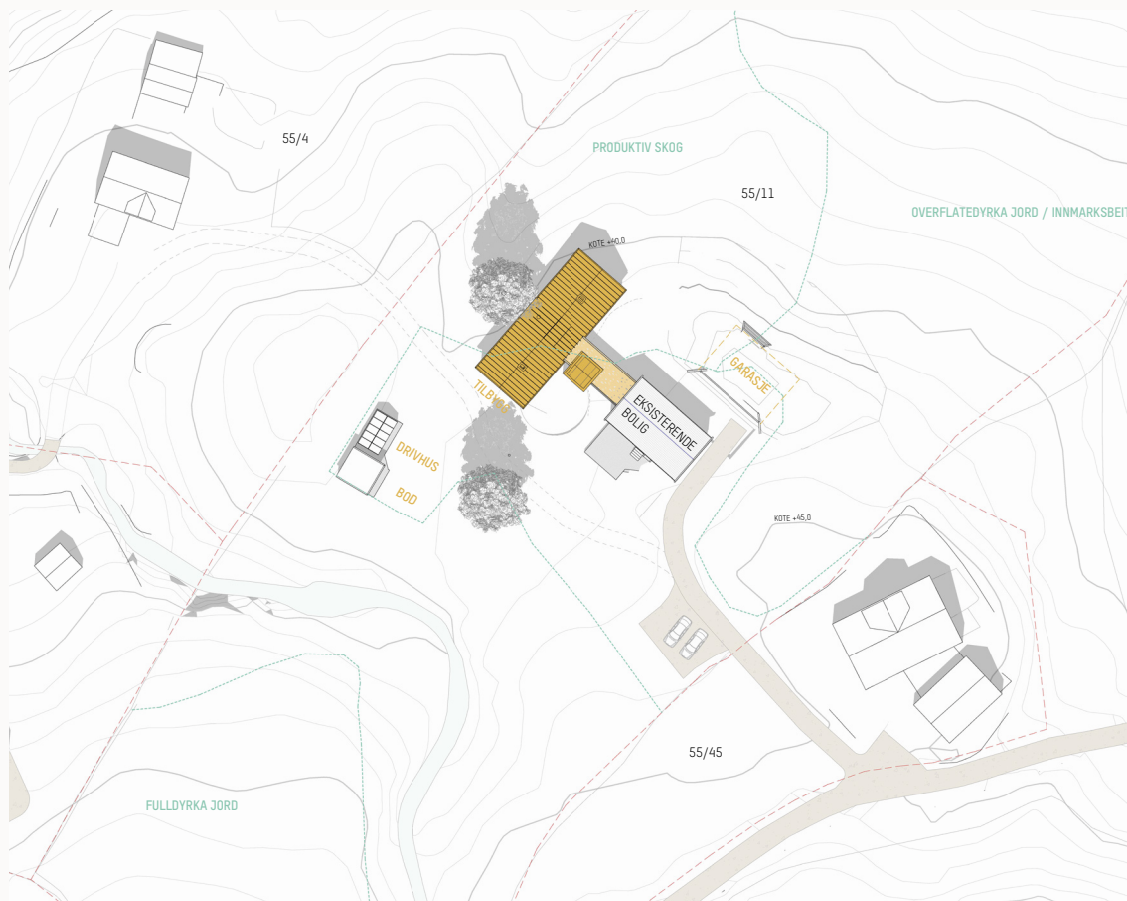
SITUASJON OG HISTORIKK

Området på gårdseiendommen hvor tiltakene er tenkt plassert i tilknytning til våningshuset ligger på en tilnærmet flate mellom bekken i sør, fallende skråninger i vest og nord, og en enebolig sørøst. Det overordnede landskapstrekket er at man er del av et større kulturlandskap som henvender seg som en skål mot sjøen i nordvest. Eiendommen er utsatt for vind fra vest og nordøst. Det er eller en del flotte trær på eiendommen som forutsettes bevart.



Bygnings-/gårdshistorikk

Våningshuset ble ifølge Norges bebyggelse oppført ca 1900. Tiltakshaver har blitt fortalt at huset i sin tid ble bygd sammen av to hus da det i 1857 ble flyttet etter utskifting fra sin opprinnelige plassering ovenfor bruksnummer 22. Huset hadde ikke uthus før i 1943 da det ble oppført en "moderne" løe i bindingsverk. Denne har ikke vært i drift i mer enn en 15 års tid og man kan på flyfoto fra 1966 se at den er rast sammen, og i 1985 er fullstendig borte. Dette har sammenheng med at Berit sin morfar kjøpte våningshuset i 1960, da med utgangspunkt i en tomt på 1818m², av sin bror som på den tiden eide gården. Fra da og frem til 2017 har huset kun blitt brukt som fritidsbolig i 3-4 generasjoner av Berits familie. Den tidligere tomteavtalen mellom brødrene var privat og ble aldri tinglyst, så da Stian og Berit ville overta ble løsningen å kjøpe gården slik at våningshus og landbruksarealer igjen kunne bli samlet. Gården består av seks teiger på totalt ca. 248 mål. Landbruksarealene holdes vedlike gjennom 10 års jordleieavtale, hvor tiltakshaverne aktiv har satt seg ned og lagt en plan med leietaker som blant annet har resultert i at to tidligere overgrodde teiger er tilbakeført som kulturlandskap og brukes som beite for sau og storfe.



BESKRIVELSE AV TILTAKENE / ARKITEKTONISK LØSNING

I prosessen med å utforme de omsøkte tiltakene har vi sammen med tiltakshaverne sett til øvrig bebyggelse på Elle som kulturmiljø og forsøkt å finne en løsning som på et skånsomt vis spiller på lag med landskapet og eksisterende våningshus, samtidig som vi utnytter stedets kvaliteter og løser nåværende og fremtidige behov.

Eksisterende fundamen-
ter av telefonstolper på
stabledt stein.

Tilbygget

Tilbygget er plassert i underkant av 10 meter nordvest for eksisterende våningshus og forbundet til dette med et halvhalvklimatisert areal. Her er det også lagt inn et grovkjøkken som et mindre bygg som deler hovedinngang fra den vindskjermede uteplassen som er skapt mellom eksisterende og ny boligdel. Dette kan gi assosiasjoner til tradisjonelle gårdsplasser definert av hus, driftsbygning og brygghus/lagerbygg. Tilbygget er plassert slik for å minimere terrenginngrep, maksimere utsikt mot sjø, underordne seg eksisterende våningshus og beholde mye av dets (og naboen i sørøst sin) utsikt. Planløsningen/-grepet er en moderne tolkning av to laftestuer plassert med et mellomrom. Her organisert som en for mer private rom og en for oppholdsrom/sosiale rom, med mellomrommet for inngang/sirkulasjon – slik det tradisjonelt sett gjerne har vært. Utrykksmessig spiller den nye delen på tradisjonelle driftsbygninger med grove materialer og et lukket preg mot sidene som er synlig fra vei og i sammenheng med våningshuset, men åpner seg opp mot utsikten på siden som er mer gjemt for innsyn. Taket er tenkt tekket med stålplater som erstattes med glass i samme leggemønster over atriet som da vil få en ekstra funksjon som vinterhage. De to pipene skal gjenskape det tradisjonelle uttrykket med et pipeløp for hver laftestue, men her er den ene tenkt for å kamouflere ventilasjonsutstyr/varmepumpe etc.

Garasjen

Garasjen er planlagt i eksisterende dalsøkk på nordsiden av dagens bolig. Denne overdekkes/tilbakefylles med stedlige masser og «taket» videreføres som beiteområde. Traktortilgang til nordsiden justeres da til vest for garasjen. Bakgrunnen for denne løsningen er å unngå et for bebygd preg på eiendommen, la eksisterende våningshus beholde inntrykket som hovedhus og ivareta utsikt for nabo i nordøst.

Steinene på den gamle
bryggeflaten foran bua,
dagens situasjon.



Dagens Barkebu sett fra
båt i sør.
Bilde: Tiltakshaver

Redskapsbod og drivhus

Drivhus og hagebod er allerede bygd og tas med i søknaden for å formalisere disse på riktig måte. Som en kan se på bildene under er drivhuset et byggesett med mønetak som er lavt og lite prangende. Det samme gjelder redskapsboden som har et enkelt pulttak. På grunn av vegetasjonen er ingen av dem spesielt synlige fra Ellestrandsveien.



Sørfasade av omsøkt
fremtidig situasjon.



Agde

ANDRE RELEVANTE TEMA

Det er gjort en gjennomgang av tilgjengelige databaser samt temakart i gjeldende kommuneplan for å avklare hvorvidt det foreligger registreringer av verneverdige verdier innenfor eller i umiddelbar nærhet til planlagt tiltak. En naturlig kilde/database for gjennomgang, og som i dette tilfellet er benyttet, er naturbase.no.

Naturtyper, Naturmangfold

Det er ingen registreringer av viktige eller verneverdige naturtyper eller annet naturmangfold innenfor tiltaksområdet, eller som kan tenkes å bli påvirket av tiltakene. Det kan imidlertid bemerkes at Ellebekken som ligger ca 100 nordvest for eiendommen er registrert som et viktig bekkedrag. Da nye tiltak er svært skånsomme, vurderes det at dette ikke vil ha vesentlig betydning for denne, og at tilgjengelig kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig for en videre behandling.

Arter og artsforvaltning

Det er ingen registreringer av viktige eller verneverdige arter innenfor tiltaksområdet, eller som kan tenkes å bli påvirket av tiltakene. Det er registrert noen fuglearter og karplanter på Elle for øvrig, men da nye tiltak er av svært beskjeden karakter, vurderes det at dette ikke vil ha vesentlig betydning for dette temaet, og at tilgjengelig kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig for en videre behandling.

Friluftsliv

Det er ingen registreringer av vesentlige allmenne friluftsinnteresser eller etablert friluftsbuk innenfor tiltaksområdet.

Kulturminner

Det eksisterende våningshuset er SEFRAK-registrert. Dette er fulgt opp gjennom dialog med fylkeskonservator.

Kulturmiljø-/landskap

Hele Elle er fremhevet som kulturmiljø i kommunedelplanens temakart for dette. Det kan bemerkes at det ikke er registrert som dette i miljødirektoratets naturbase, verken kulturmiljø eller kulturlandskap.

Landbruk

Tiltaksområdet ligger i temakart for landbruk. Som man kan se på situasjonsplanen er markslag (AR5) lagt inn som et tydelig underlag og vært førende i prosessen. Plassering og utformingen er et resultat av å ville minimere påvirkningen tiltakene har på gårdens driftsgrunnlag og funksjonalitet.

Flom

Den omsøkte (og allerede oppførte) redskapsboden ligger innenfor NVE's aktsomhetsområder for flom. Da aktsomhetsområdet er svært grovt markert, og redskapsboden er plassert sammen med drivhuset på et høyt punkt i hagen vurderer vi bygget til å tilstrekkelig høyt over bekken med tanke på flomutslag i denne. Bygget er dessuten et lagerbygg uten personopphold, sikkerhetsklasse F1, som har små konsekvenser ved en eventuell flom.

Teknisk infrastruktur

De omsøkte tiltakene benytter seg av eksisterende infrastruktur.

Parkering/adkomst

Tiltakshavere vil ved gjennomførte tiltak parkere i garasje på nordsiden av eksisterende våningshus slik at dagens grusplass ved innkjørselen kan beholdes gjester/korttidsparkering.

VURDERING

Etter plan- og bygningslovens §19-2 kan ikke hensynene bestemmelsene skal ivareta bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene skal være klart større enn ulempene, for at en dispensasjon skal kunne innvilges.

Med bakgrunn i ovennevnte opplysninger kan ikke vi se hva en detaljregulering vil kunne frembringe som ikke her er vurdert på en slik måte at hensynene bak og intensjonen med plankravet er ivaretatt. Etter vårt syn vil det derfor være svært positivt å innvilge en dispensasjon slik at tiden, motivasjonen og ressursene for utviklingen av eiendommen som her skisseres kan iverksettes så snart som mulig.

Landbruksperspektivet er ivaretatt ved at jorda og beitene berøres i minst mulig grad. Tilbygget plasseres på fjell der det ikke er egnet beite og garasje blir dekket mod jord og tilbakeføres som beitebart areal. I prosessen ble flere løsninger og plasseringer vurdert, men omsøkt løsning er den hvor landbruksarealer, utsikt for nabo, uteplasser, bebyggelse, våningshus og tilgjengelighet kommer best ut av det i en samlet vurdering.

Natur- og friluftslivsinteresser og andre allmenne interesser vurderes til å bli uberørt. Vi kan ikke se at det er noen bruk i området i dag av verken naboer eller allmennhet som endres som følge av tiltakene. Derimot kan det trekkes frem som positivt at ved å tillate at tiltakshavere kan tilrettelegge boligen slik at de kan bo, skjøtte og forskønne eiendommen lengst mulig vil dette ha en positiv effekt for forbigående på Ellestrandsveien og kulturlandskapet for øvrig. Videre er tiltakene etter vårt syn utformet og vurdert etter slik vi leser Elle som kulturmiljø og viser til følgebrev om prosess med fylkeskonservator for dette. Vi mener de omsøkte tiltakene vil være et positivt tilskudd i kulturmiljøet- og landskapet fra de få vinklene det vil synes fra.

Avstandskravet til bekken bedømmer vi først å fremst til å gjelde bygg for langvarig opphold. Ved den omsøkte plasseringen har de en praktisk og lite fremtredende plassering sammenlignet med andre alternativer på eiendommen. Drivhuset før bedre solforhold her enn andre steder, utstyret i redskapsbua benyttes først og fremst i dette området, og man er tilstrekkelig langt borte fra Ellestrandsveien og bak vegetasjon at byggene ikke gjør noe ut av seg i landskapet.

OPPSUMMERING / KONKLUSJON

Med bakgrunn i momentene over vurderer vi fordelene til å være klart større enn ulempene og dispensasjon bør innvilges. Tilbygget påvirker dessuten ingen av hensynene bestemmelsene det dispenseres fra skal ivareta. Derimot vil en innvilget dispensasjon kunne gi en fremtidig forskjønning og bruksverdi som vil kunne gagne området og kommunen i et langsiktig perspektiv.

Ved spørsmål, ta kontakt med tiltakshaver eller undertegnede. Vi håper på en snarlig behandling og vil være tilgjengelige for eventuelle avklaringer.

På vegne av tiltakshaver

Agde


Arkitekt