



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00008-5
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Dispensasjonssøknad for 5 års bruksendring fra forretning til små lagerboder for utleie - 1. etg. 1/641, Storgaten 26, bevaring 2, S15 - Grødem

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk avslår søknad om dispensasjon for tidsbestemt bruksendring av butikklokale i første etasje til små lagerboder for utleie.

Hjemmelen for vedtaket er plan og bygningsloven (pbl.) § 19-2 første ledd.

Vedlegg

E-4 - plantegning eksisterende butikklokale
Bilde 1 eksisterende butikklokale
Bilde 2 eksisterende butikklokale
Bilde 3 eksisterende butikklokale, Fasade
Situasjonskart 25.04.22
Tegning ny plan 05.10.22
Følgeskriv
Dispensasjonssøknad
Tegning eksisterende snitt 02.05.22

Saken kort fortalt

Kommunen har mottatt søknad om tidsbestemt dispensasjon for bruksendring av første etasje fra forretning til lagerutleie. Dette er i strid med reguleringsplanen.

Denne saken gjelder hvilken utvikling farsund sentrum bør ha. Administrasjonen mener bestemt og tydelig at lagerutleie i sentrum av vår by gir feil utvikling.

Vider mener vi at dispensasjon i strid med tillat bruk av bygg i sentrum er feil verktøy/prosess å benytte, spesielt når byen parallelt gjennomgår en prosess med å få liv i gatene.

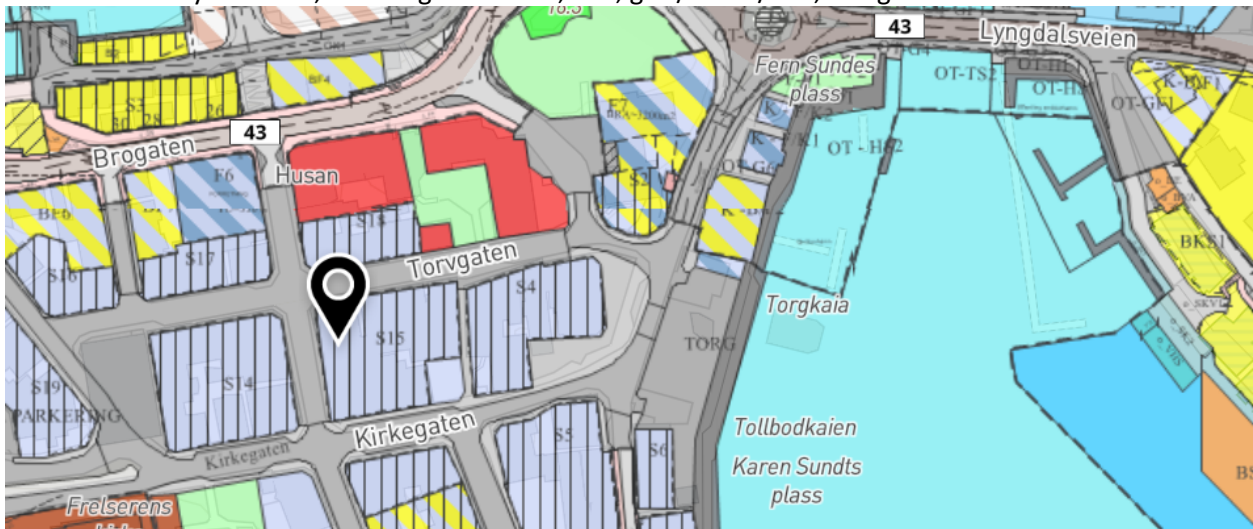
Sist er ikke administrasjonen kjent med tilfeller der lagerutleie har gitt ønsket effekt i denne type bysentre vi har.

Søknaden bør derfor avslås.

Bakgrunn

Tiltakshaver: Odd Arne Grødem, Bøensbakken 51, 4550 FARSUND
Ansvarlig Søker: Bjørndalen Vedlikehold AS
Tiltak: Midlertidig bruksendring (fra forretning) til små lagerboder 6-8kvm. for utleie. Tidsbegrenset til 5 år. Se tegninger, bilder og søkers beskrivelse i vedlegg.

Sted: Farsund by-sentrum, bevaringsområde 2, S15; gnr./bnr. 1/641, Storgaten 26



Vurdering

Arealplanstatus/dispensasjonsbehov:

Eiendommen er regulert til forretning, kontor mv. i reguleringsplan for [Farsund By \(ID04805\)](#). Videre er eiendommen del av Bevaringsverdig bebyggelse sone II, Spesialområde S15.

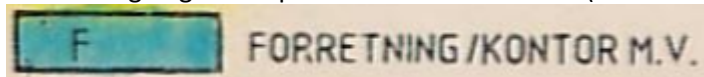
Ansvarlig søker har korrekt søkt dispensasjon. Det er også noen argumenter i søknaden ift. til at lager er del av begrepet forretning. Administrasjonen uenig, forklaring på neste side.

Teknisk forvaltning viser til at Miljødepartementet sin veileder T696 av November 1987 kan legges til grunn for aktuelle plan som ble vedtatt 1995, neste veileder kom i 1996. Pbl.1985 var da uendret fra 1985 til 2001 hva gjelder aktuelle tema.

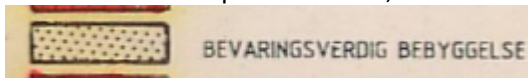


Formål skulle da angis i plan med farge og tekst. I plankartet er området vist slik: (utsnitt th. [150-2](#))

Aktuell farge og tekst i plankartet beskrevet slik: (utsnitt under)

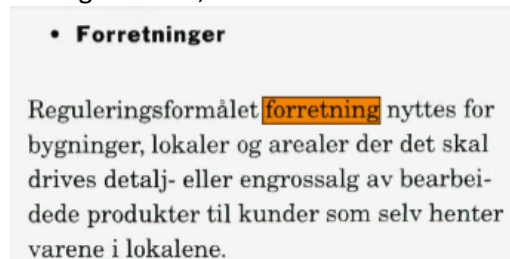


Videre er område prikk-skravert, hvor skravuren er beskrevet slik: (Utsnitt under)

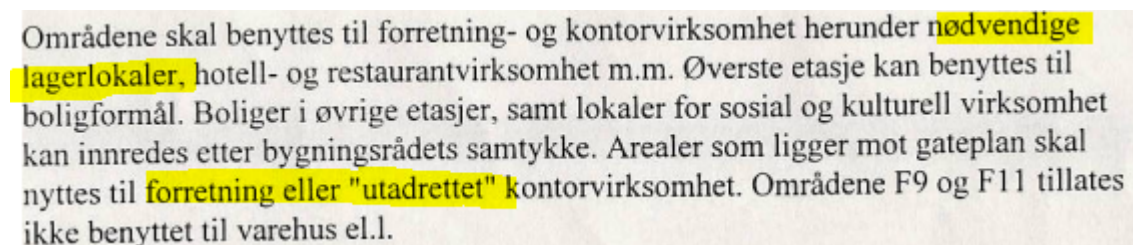


Forretning (med en rekke andre) skal vær **blå**, mens **lager** med noen andre skal være **fiolett**.

Når det gjelder selve definisjonen av forretning er den beskrevet slik av departementet i veilederen som ble utgitt i 1996, merk at det her ikke var noen relevante endringer i loven mellom 1987 og 1996:



Ift. til § 4 i reguleringsplanens bestemmelser ([04805.pdf](#)) Skal:



Med «herunder nødvendige lagerlokaler» menes de som knytter seg til fortningsdriften (ikke lager/småbod-lager i seg selv).

Ift. til bevaringsbestemmelsene i § 11 nevnes at *innvendig ombygging er tillatt* og at området er av «stor verdi for byens identitet».

Oppsummert – bruksendringen er i strid med plan: Tiltaket er i første etasje, og bruksendring til lager betinger innvilget dispensasjon fra (blått) formål «forretning og kontor mv».

Nabovarsling – Søker har vurdert tiltaket unntatt nabovarsling jf. pbl. § 21-3 og 19-1.

Uttalelse fra andre myndigheter: (jf. pbl. §§ 19-1 og 21-5)

Statsforvalteren i Agder skriver brev til agderkommunene den 19.03.2024. Vi forstår at de som all hovedregel ikke lenger ønsker mulighet til å uttale seg etter pbl. § 19-1. Kommunen følger statsforvalter sin instruks.

Kommunen har tilskrevet **Agder fylkeskommunen** vedrørende råd til bevaring gjennom bruk og ift. til arealformålsområde. Denne har ikke merknader (ga ikke råd).
Saken betinger for øvrig ikke samordning, jf. pbl 21-5, 19-1, SAK 10 § 6-2.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra blått arealformål «forretning, kontor mv.» Søknaden er begrunnet. Se vedlegg.

Vurdering av dispensasjon

For å gi dispensasjon må alle kriteriene i pbl. § 19-2, andre ledd, være innfridd.

Kriteriene er:

- Hensynet bak arealformålet (bestemmelsen) skal ikke være vesentlig tilsidesatt.
- Hensynet i lovens formål skal ikke være vesentlig tilsidesatt.
- Verken nasjonale eller regionale interesser skal være vesentlig tilsidesatt.
- Det skal foreligge klar overvekt av arealdisponeringsfordeler.

Om alle kriterier er innfridd, kan kommunen velge å avslå eller gi dispensasjon (jf. første ledd).

Om hensyn:

Hensyn bak arealformålet er at arealene i første etasje benyttes til publikumsrettet næring av noe slag. Lagerutleie er normalt ikke et egnet formål helt sentralt i bysenteret til Farsund.

Om hensyn § 1-1 lovens formål : Forutsigbarhet og medvirkning er sentrale hensyn i lovens formål. Når tiltaket ikke er nabovarslet. Interresergrupper ikke hørt og verken Statsforvalteren eller fylkeskommunen vil uttale seg: Kan vanskelig en dispensasjon i strid med formål støtte opp om medvirkning og gi et godt grunnlag for ønsket utvikling i vår bykjerne.

Om regionale og nasjonale interesser:

Det er en interesse å ha gode bykjerne som legger opp til en bærekraftig utvikling. Administrasjonen mener at lagerutleie ikke støtter opp om dette.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Feil utvikling i bykjernen
Uforutsigbarhet for naboer. Mulig dårlige markedspåvirkninger.

Fordeler: Mulig midlertidig økonomisk gevinst for tiltakshaver.

Ift. til bevaring gjennom bruk, fremstår bygget ikke i noen akutt behov for restaurering. Det er generelt bra at bygget holdes ved like.

I klagesak 2024/5335 til Statsforvalteren i agder som gjaldt bruksendring som virkemiddel for å bevare eksteriøret til en sjøbod i bevaringsområdet skriver denne bl.a. følgende:

«Slik Statsforvalteren oppfatter byggets tilstand vil forfallet kunne avhjelpes med relativt begrensede tiltak. Det påpekes at eier har ansvar for at byggverk holdes i forsvarlig stand. Det

*vises til plan- og bygningsloven § 31-1. (...) At det blir mer attraktivt å bruke penger på vedlikehold dersom sjøboden er en fullverdig fritidsbolig, endrer ikke dette. (...) **Generelt bør det vises varsomhet med å la slike hensyn være avgjørende, blant annet fordi det, slik også klager anfører, kan svekke motivasjonen for å utføre tilstrekkelig vedlikehold av eldre bygg.»***
(adm. utheving)

Administrasjonen kan ikke slå fast at det er overvekt av fordeler. Kriteriet i loven er klar overvekt av fordeler, dette kriteriet er ikke innfridd.

Fritt skjønn (politikerskjønn):

Dispensasjon er noe kommunen kan gi eller avslå.

Administrasjonen mener at det bør utvises varsomhet med å dispensere i strid med plan i sentrumskvartalene når det er uklart om dispensasjonen gir ønsket utvikling.

Området er av stor verdi for byens identitet og utvikling.

En dispensasjon gir her et signal om at planen (for enkelt) kan fravikes.

Det bør i stedet legges opp til en bredere prosess hvor naboer og interessegrupper høres, samt at kunnskapsgrunnlaget er bedre avklart slik at kommunen kan legge til rette for og støtte opp om en ønsket utvikling av sentrum.

Enhetsleder mener at dispensasjon for lagerhotell i viktige sentrumskvartal ikke bør innvilges.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Kun dispensasjon tatt opp til behandling	-	-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7 220, -
Totalt gebyr å betale		7 220, -

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Plassering i terreng

Internt i bygning

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser
Konsekvenser for barn og unge
Konsekvenser for klima og miljø
Konsekvenser for folkehelse

Negativ utvikling i sentrumsområdene
Ikke avklart. Økt bruk av henger i sentrum
Ingen.
Ingen.

Konklusjon

Utvalget anbefales å avslå dispensasjon for 5 års lagerhotell. Administrasjonen mener at lager i de sentrale sentrumskvartalene gir feil og uheldig utvikling i byens sentrum.

Kopi:

Tiltakshaver

Statsforvalteren i Agder

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal

4809 Arendal