



G-TAKK AS
Vollmonaveien 38
4550 FARSUND

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-24/00104-14

Saksbehandler
Jan Hornung

Dato
22.01.2025

Tillatelse til bygging av bolig m/næringsgarasje 36/356, Strandveien 14

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot veg, reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, reguleringsplanens bestemmelser om bruk av 1.etg. til forretning/utadrettet kontorvirksomhet i forbindelse med søknad om oppføring av bygg for «næring» og bolig på gn 36 bnr 356. Det gis med hjemmel i PBL § 20-1 rammetillatelse for oppføring av omsøkte bygg. Søknad om dispensasjon godkjennes på følgende vilkår:

1. Det skal påmonteres snøfangere i to trinn på den del av tak som vender mot naboeiendommen gnr 36 bnr
2. Terrasse i 2. etg skal i sin helhet utføres med glassrekkverk.
3. Avstand fra vegkant til veggliv på bebyggelsen skal være minst 2,0 meter.

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder oppføring av et bygg med bolig i andre etasje og loft og en «næringsdel» i 1.etasje på eiendommen gnr 36 bnr 356, Strandveien 14.

Eiendommen har tidligere vært bebygget med en sjøbod som brant for en tid tilbake.

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Bygningen har et oppgitt bebygd areal på 115 m² (BYA). Opprinnelig søknad ble behandlet og avslått i utvalg for teknisk i møte 18.06.24, sak 62/24.

Det er sendt inn en revidert søknad 14.08.24, og denne er senere supplert/justert 7.11.24.

Opprinnelig søknad var vist med to boligenheter i andre etasje. I revidert søknad er 2 etasje redusert til en boligenhet.

Naboforhold og andres kommentarer:

Opprinnelig søknad er nabovarslet og i den anledning innkom merknader fra eiere av to naboeiendommer. Revidert søknad er ikke nabovarslet på nytt, men det er ikke gjort vesentlige ytre endringer av søknaden.

Innkomet merknad fra eiere av gnr/bnr 36/382, Karl August Nilsen og Åse Sundt:

Sundt/Nilsen skriver i merknad 18.01.24 at:

«Vi ønsker bygget blir tatt og plassert mot grensen til 36/382 og 36/325. Tett gavlvegg uten vinduer/dør (kanskje en gangvei i mellom) Tryggere for kommende fortau. Tryggere for alle inn og ut på vei når det blir mer oversiktlig. Unngår da farlige hendelser.

Bedre og finere når vi skal bygge, så greiere for de selv, nabobygget oppforbi også da vi kan fortsette i samme bredde. Det blir da bedre siktlinje for de selv og Skollevoll bygget.

Det må være snø sperre 2 stk da da snøen raser 1-2 meter inn på vår tomt. Må være trange 1 cm opp fra taket. 30 cm til den første også 1 meter til neste.

blir det gjort på denne måten så er det greit for oss og vi kan selv bygge i ettertid.»

Videre innkom merknader fra eier av gnr/bnr 36/92, Roy Langemyr. Langemyr skriver i merknad 18.01.24 at:

«Vi er generelt positive til nybygg og utvikling i bygda, men som det er tegnet i dag vil vi miste utsikt.

Bygget som er tegnet inn er mye større og over en etasje høyere enn lager hall som stod der tidligere. I merknaden vår så går det på utsikt, størrelse, høyde og levegg mellom boenheter vil ta utsikt. Må være glassrekkverk rundt hele terrassen for ikke å ta utsikt. Bygget er 9,5 meter høyt, Strandveien 13 er ca 8,7 meter høyt til gesims, og det er et høyt bygg. Tomten er 182m², så da virker det litt dominerende med et bygg med to boenheter og garasje under med stor takhøyde.

Vi har ingen merknader til et bygg noe lignende det som stod der før.»

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Det er kommet inn merknader fra eierne av gnr/bnr 36/92 og 36/325+36/382.

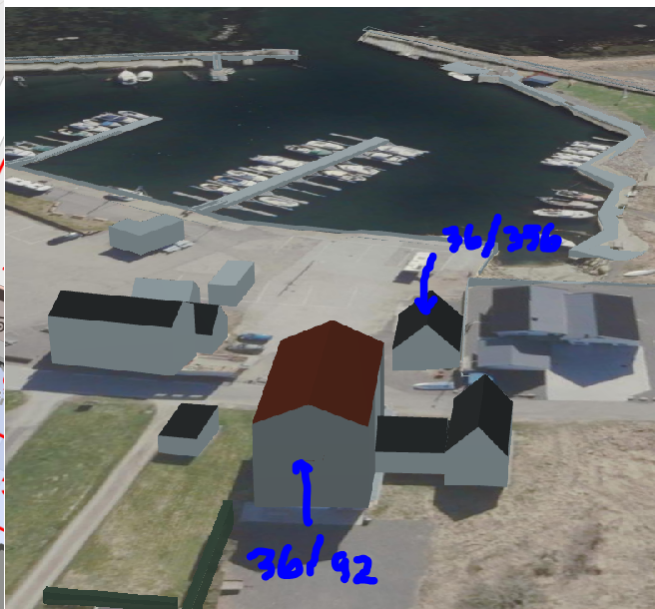
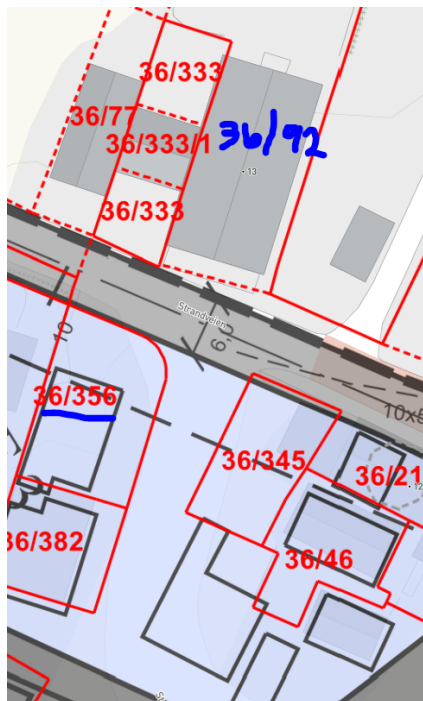
Merknad fra 36/92 går på utsikt, størrelse, høyde og at levegg mellom boenheter vil ta utsikt. Det søkes om dispensasjon for en større utnyttingsgrad, men ellers er høyde og øvrig utforming i tråd med planbestemmelser. Utsikten blir ikke vesentlig berørt slik vi kan se det, men tiltakshaver vil likevel ta bort leveggen fra byggeplanene for å begrense utsiktstapet noe.

Merknad fra 36/325+36/382 omhandler plassering, trafikkikkerhet og ønsket tiltak mot snøras fra tak over på deres eiendom. Plassering er valgt for å ivareta avstandskrav på 4 meter mot gnr/bnr 36/382 og

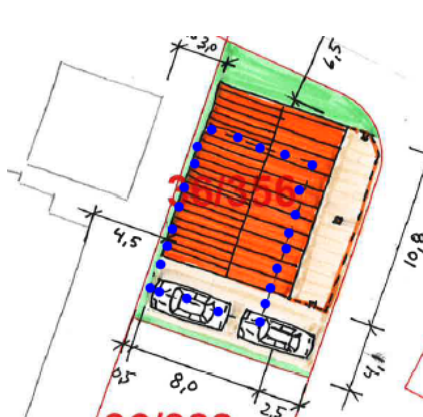
Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

omsøkes som planlagt. Trafikksikkerhet er ivarettatt med 3x20 meter frisisikt jfr avkjøringstillatelse. Tiltak mot snøras fra tak vil utføres i tråd med byggetekniske krav.

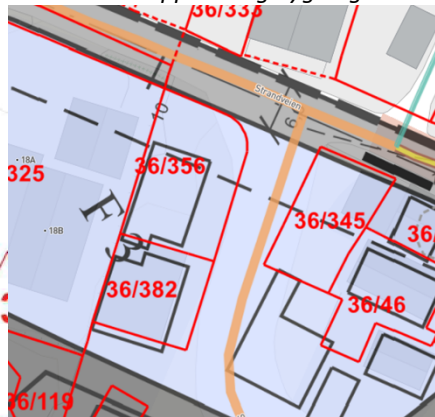
Administrasjonens vurdering av merknad fra Roy Langemyr - 36/92:



3D kart med opprinnelig bygning



Nytt bygg med markering av opprinnelig bygning



Foreliggende søknad innebærer gjenoppbygging av en bygning som er *en* etasje høyere enn bygningen som opprinnelig sto på stedet. Endringene vil innebære reduksjon av utsiktsforholdene for bestående boligbygg på 36/92 i forhold til opprinnelig situasjon. Overskridelse av tomtens utnyttingsgrad vil i seg selv isolert sett kunne ha betydning for gjenboereiendommens utsikt, da økning i utnyttingsgrad innebærer bygging av et større volum på tomten. Bygningsvolumet på tomten vil samtidig komme noe nærmere bygg på gjenboereiendommen enn reguleringsplanen legger opp til. På den andre siden legger ikke reguleringsplanen opp til at eksisterende kommunal veg syd for utbyggingstomten skal opprettholdes. Utbyggingsløsningen som søkes godkjent vil innebære at det må være noen form for gateløsning mot syd, som implisitt vil sikre gjenboer frisisikt til sjø. Nabo har bedt om vilkår om glassrekkverk. Gitt at

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no
Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

dispensasjonen vil innebære negative konsekvenser for nabo kan ønsket vilkår bidra til å kompensere for naboeiendommens ulemper som følge av dispensasjon. Ønsket fra gjenboer vil bli satt som et vilkår for dispensasjon.

Administrasjonens vurdering av merknad fra Karl August Nilsen og Åse Sundt - 36/325 og 36/382:

Ut fra merknaden ønskes bygget trukket vestover på tomten ut fra trafiksikkerhetsforhold. Trafiksikkerhetsforholdene er vurdert av kommunens enhet for teknisk drift, og ut fra enhetens vurdering er frisktforholdene knyttet til tiltaket tilfredsstillende. Det vurderes ikke å være grunnlag for å forlange justering av tiltakets plassering mot vest. Det foreligger en naboerklæring fra 2016 hvor 36/356 er gitt rett til å bygge inntil grensen. Det er fremsatt ønske om «snøspærre» som følge av ras av snø på naboeiendom. Avalene omtaler ikke takvann eller takras spesielt. Det vurderes som et hensiktsmessig vilkår for godkjenning at det skal monteres snøfangere i to nivå på den del av taket som vender mot nabos eiendom.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ny/endret adkomst.

Parkeringsløsning på vedlagt situasjonsplan skal tilfredsstillende pbl. § 28-7.

Frisktsoner skal spesielt ivaretas, og det er viktig at de krav som er hjemlet i vegloven blir ivaretatt.

Vann- og avløp:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det vil påløpe tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt kommunens enhet for teknisk drift for uttalelse i forhold til byggeavstand mot offentlige veger. Sak er ikke forelagt andre offentlige instanser for uttalelse.

Teknisk drift skriver i sin uttalelse til saken 21.01.24 at:

«Farsund kommune v/teknisk drift vil kun komme med en uttalelse ettersom tiltaket vil finne sted innenfor regulert område.

Endelig avgjørelse må fattes av teknisk forvaltning etter plan og bygningsloven.

«I dispensasjonssaker fra byggegrense mot kommunal vei er det i utgangspunktet ønskelig å beholde en buffersone på min. 2 meter mellom kommunal vei og det planlagte tiltak. Buffersonen er ønskelig med tanke på generelt veivedlikehold og snøbrøyting.

Ut i fra gitte opplysninger virker dette å være ivaretatt.

Tiltaket vil ikke komme i konflikt med kommunalt ledningsnett.»

Farsund kommune vil frasi seg ethvert ansvar ved skade på tiltaket som følge av snøbrøyting eller annet veivedlikehold.

Postadresse:	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Farsund kommune	Brogaten 7, 4550 Farsund	38382000	2801 40 46234
Postboks 100	E-postadresse	Nettside:	Foretaksregisteret
4552 FARSUND	post@farsund.kommune.no	www.farsund.kommune.no	964 083 266 MVA

Dispensasjon:

Det er i opprinnelig søknad søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad og regulert byggelinje mot offentlig veg i forbindelse med søknaden. Søker skriver om dispensasjon blant annet at:

Beskrivelse

Søker dispensasjon fra §3 punkt 2.6 for utnyttelsesgrad og fra §2 punkt 2.2 for plassering av bebyggelse utenfor byggegrense.

For arealformålsområde F3 er det krav om maks utnyttingsgrad på 30%-BYA, og at den skal beregnes for den enkelte tomt. Eiendommen har et relativt lite areal og tiltaket omsøkes med en utnyttingsgrad på 115 m²-BYA

som tilsvarer 60%.

Bygget vil komme 5,8 meter utenfor byggegrensen og 6,5 meter fra senter vei (Strandveien).

Begrunnelse

Utnyttingsgraden er trolig satt for å begrense det totale bygningsvolumet i formålsområde F3 Forretning. Byggegrensen mot vei skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Tiltaket er planlagt med tilsvarende fotavtrykk og plassering som opprinnelig bygg som brant ned, men ettersom det nå planlegges med bolig i 2 etasje er plasseringen forskjøvet noe mot offentlig vei for å overholde avstandskravet på 4 meter til gnr/bnr 36/382.

Avstand til offentlig vei vil uansett være større enn 2 meter, og tiltaket vil ikke være i konflikt med frisiktsoner.

Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket er prosjektert for å ta hensyn til berørte naboer på best mulig måte, utfra de forutsetninger som ligger.

Planlagt bygg er 10,8x8 meter. Bua som brant ned var ca 10x7 i fotavtrykk. Tomten er av liten størrelse og gir begrensede muligheter for plassering av bygg. Det foreligger avtale om å bygge i grensen til gnr/bnr 36/325.

Nytt tiltak er en erstatning for bua som brant ned, men nå planlagt iht til gjeldende reguleringsplan som sier kontor/forretning i 1 etg og bolig i øvrige etasjer.

Fordelene ved å gi dispensasjon er å legge til rette for et hensiktsmessig bygg på en mindre eiendom, i tråd med planens formål. Bygging utenfor byggegrense og økt utnyttingsgrad er allerede tilstede både innen samme arealformålsområde og i planområdet for øvrig. Det er ikke funnet øvrige ulemper med avvikene fra bestemmelsene, og fordelene er dermed klart større enn ulempene.

Endret søknad:

I forbindelse med endret søknad er det søkt om dispensasjon for annen bruk av 1.etg enn til utadrettet kontorvirksomhet. 2 etg er endret fra to boenheter til en.

I revidert søknad heter det at:

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

Gjelde reguleringsplan: BORSHAVN – 07001

Formål: Arealer i 1. etg skal benyttes til forretning eller utadrettet kontorvirksomhet. Øvrige etasjer kan benyttes til bolig, kontor eller forretning.

Mine argumenter:

Det søkes dispensasjon fra utadrettet næringsvirksomhet i 1.etg.

Det søkes om tillatelse til å benytte 1. etasje til næring, Kevin Brekne Maskin(org. 995 828 367) skal drive forretning i 1.etg. Hovedaktiviteten til bedriften er Bygg- og anleggsleverandører, Entreprenører- salg av tjenester, reparasjon og utleie av utstyr og begrunnelsen for dette er som følger:

Bygningens beliggenhet og dens nærhet til Borshavn gjør at en endring i bruken av 1. etasje ikke vil medføre uheldige virkninger for området karakter eller funksjon, og den foreslåtte bruken av lokalene er i tråd med det øvrige bygningsmiljøet.

Det er et betydelig behov for fleksible bruksområder i området, og muligheten for å bruke 1. etasje til næring er i tråd med dagens samfunnsbehov og eiendommens potensiale. Eiendommens fysiske egenskaper gjør at den mindre egnet og gjør det vanskelig å etablere en funksjonell kontorvirksomhet. Men det ønskes å ivarta formålet delvis med å etablere næring som ikke er kontor/butikk.

Nytt tiltak er vurdert opp mot forhold som skal avklares i en reguleringsplan, og vi har ikke funnet forhold ved tiltaket der det er behov for utdyping eller avklaring gjennom en reguleringsendring.

Begrunnelse for unnlatt nabovarsling:

Dispensasjonen ikke har vesentlige konsekvenser for naboene, dispensasjonen medfører ikke vesentlige endringer for nabolaget verken i form av økt støy, endring i trafikkmønster, eller påvirkning på solforhold og utsikt. Den foreslåtte bruken er ikke "utadrettet" og derfor påvirker dette ikke de omkringliggende eiendommene.

Vurdering av dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er ikke byggegrenser mot sjø i gjeldende reguleringsplan, men slik byggegrense er inntatt i kommunedelplanen. Tiltaket vil ut fra dette ikke kreve dispensasjon fra byggeavstand til sjø.

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene utnyttelsesgrad og byggelinjer i plan skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak bestemmelsene i plan- om byggegrenser mot veg, er trafiksikkerhets og fremkommelighet/driftsmessige hensyn. Kommunens enhet for teknisk drift har gjort en vurdering av

Postadresse:	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Farsund kommune	Brogaten 7, 4550 Farsund	38382000	2801 40 46234
Postboks 100	E-postadresse	Nettside:	Foretaksregisteret
4552 FARSUND	post@farsund.kommune.no	www.farsund.kommune.no	964 083 266 MVA

tiltaket og har vurdert løsningene som tilfredsstillende. Det vil likevel bli stilt vilkår om minst 2 m avstand fra vegg til vegkant som vilkår for dispensasjon. De hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen om byggeavstand til veg vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Hensynet bak bestemmelsene om utnyttelsesgrad legges til grunn å være å sikre en viss grad av luft, lys og rom mellom bebyggelsen. Hensynet bak bestemmelsene om en bruk av 1.etg kan legges til å legge til rette for en bestemt bruk av område F3 i reguleringsplanen som eiendommen er en del av.

I forhold til gjeldende reguleringsplan vil kommunal veg som leder gjennom området innebære at denne del av byggeområdet ikke vil bli bebygget. Tomten vil som følge av dette bli liggende inntil et «åpent» areal mot syd. Bebyggelsen på utbyggingstomten vil som følge av tilliggende kommunal veger få gode bokvaliteter i forhold til lysinnfall og utsikt, og det vil bli god avstand til nabobebyggelse mot nord og syd. Nabotomtene mot øst og nord vil i noen grad bli påvirket av økt utnyttingsgrad på tomten, men nabotomt mot øst kan kvalitetene bli opprettholdt med ønskede vilkår som begrenser tap av utsikt. Nabotomten mot nord har tilliggende areal brukt som garasje og parkering/manøvreringsareal, og bokvalitetene på denne eiendommen vurderes heller ikke å bli negativt berørt av økt utbyggingsvolum på tiltakshavers tomt.

Utbyggingstomten er liten og det vurderes å være vanskelig å utnytte 1.etg til forretning eller «utadrettet» kontor slik planen angir. I tiltaket legges opp til en næringsmessig bruk av etasjen, som er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen. Hensynet knyttet til bestemmelsen om spesiell bruk av 1.etg vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon for omsøkte løsninger.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon fra de tre nevnte punktene i reguleringsplanen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fordelene ved å gi dispensasjon er at utbygging av en sentralt beliggende tomt kan realiseres og at det etableres en bolig på stedet. Boligbygging i området Vestbygda kan innebære at det må tas arealer som har vært nyttet som dyrka mark. Å legge til rette for boligbygging andre steder i Vestbygda innebærer at utbyggingspresset på dyrka mark områder blir relativt sett mindre. Å begrense nedbygging av dyrka mark områder er et nasjonalt mål. Kriteriet i loven vurderes å være ivaretatt.

Kommunen ser heller ingen spesielle grunner til at dispensasjon på visse vilkår ikke bør gis i dette tilfellet.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad bolig m/næringsdel 61 m ²	1.1/ 1.1.9	13753,- 10682,-
Behandling av dispensasjonssøknad		6876,-
Totalt gebyr å betale		31311,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Karl August Nilsen
Roy Langemyr
Kevin Brekne
Åse Sundt

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no
Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA