



G-TAKK AS
Vollmonaveien 38
4550 FARSUND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00223-10	Bjørnar Archagelidis Olsen	27.12.2024

Dispensasjon og tillatelse til tilbygg, påbygg og endring av uthus til bolig med garasje carport i 1 etasje og boenhet/leilighet i andre etasje. - gnr. 187, bnr. 80

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	187 / 80 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	G-TAKK AS
Nabo:	Steinar Fosslund
Nabo:	Janet Fosslund
Tiltakshaver:	Kjell Jørpeland

Vedtak

Søknad om **dispensasjon** fra § 1, plankravet, i kommunedelplan (*ID90500*), og søknaden om **tillatelse til tiltak** for endring, tilbygg og påbygg av **uthus til enebolig** (garasje og carport i 1. etg. og leilighet i andre etg.) **innvilges..**

Vilkår:

1. Vilkår, regler og forutsetninger satt av forurensningsmyndighet gjelder (evt. avvik fra disse skal rettes).

Hjemmelen er pbl. §§ 19-2 og 20-2 jf. 20-1, litra a, b og n.

Bakgrunn

Søknaden gjelder tilbygg, og påbygg av eksisterende uthus (garasje/.. til bolig matrikkelkode 181) til bolig (matrikkelkode 111), med (kun) en selvstendig boenhet, garasje og carport med takaltan.

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
--	--	--	---

NYTT:

Boenheten er på 86 kvm. BRA (påbygg og endring i 2.etg), Carport og takaltan på 27 kvm. BYA (tilbygg), samt takaltan/balkong 11 kvm. BRA.

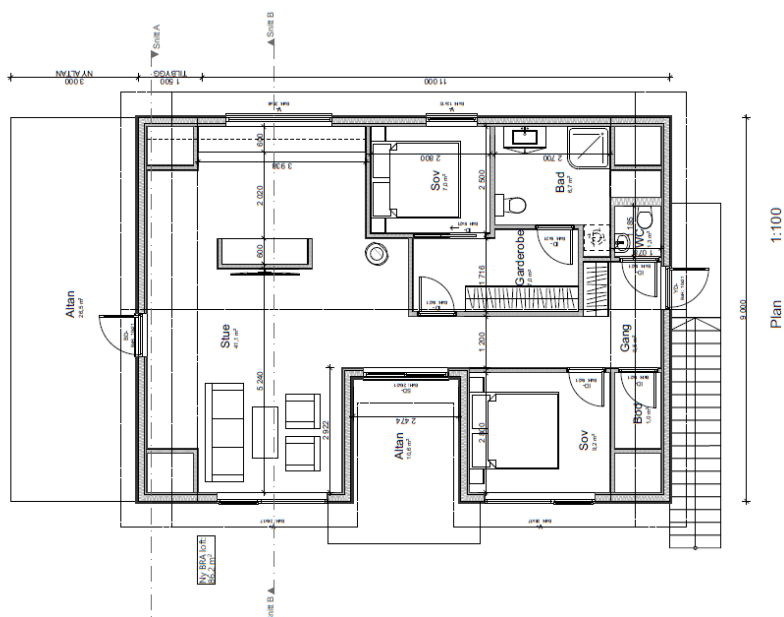
EKSISTERENDE:

Garasjedel er eksisterende. Utv. trapp fremstår å være eksisterende, dog forutsettes at denne er del av prosjekteringsunderlaget ift. adkomst.

Etter endring vil «eneboligen» se slik ut,



og andre etg. ha følgende planløsning:



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er uregulert og avsatt til LNFR – Spredt boligbygging i kommunedelplanen.

Tiltaket er omsøkt med dispensasjon fra plankravet.

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

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Nabomerknader går på dårlig vedlikeholdt utslippsanlegg. Bilde viser synlig rør. Kommunen stiller vilkår til tillatelsen.

Bekymringen er vurdert av forurensningsmyndigheten. Det er gitt gyldig utslippstillatelse forurensningsmyndigheten har vurdert denne som tilfredsstillende. Kommunen stiller vilkår til tillatelsen.

Videre er det stilt spørsmål ved om rettigheten til utslippsanlegget kan slukkes som følge av tid. – Byggesak har undersøkt grunnboken. Rettigheten er tinglyst. Rettigheten er ikke ekstingvert og gjelder slik denne er inngått.

Det foreligger videre nabosamtykke fra nærmeste nabo vedrørende avstandskravet i pbl. § 29-4. Kommunen finner å kunne godkjenne plasseringen med hjemmel i andre og tredje ledd.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir utvidet bruk av eksisterende adkomst og parkeringsløsning.

Det er vist parkering for (minst/over) 4 biler og tilstrekkelig snuareal. Det er gitt rettighet fra Agder fylkeskommune vedrørende adkomst.

Vann- og avløp:

Det er gitt utslippstillatelse. Tilknytting er godkjent i epost av fredag 19. juli 2024 07:32. Grimnes for kommunen skriver:

Farsund kommune vil kunne godkjenne at planlagte garasje m/leilighet/boenhet kobles til eksisterende avløpsanlegg på eiendommen, gnr/bnr 187/80, uten at det kreves utvidelse/oppgradering av anlegget. Dette betinger imidlertid at leilighet/boenhet ikke benyttes til utleie eller at tilkobling ikke fører til en markant økt belastning på eksisterende anlegg.

Vi vil samtidig minne om § 12-14 i forurensningsforskriften som omfatter endring og omgjøring av tillatelse.

Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i tillatelse og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake.

I grunnboken heter at septiktank og spredegrøfter er tinglyst 07.02.2011.

Byggesak slutter seg derfor til godkjenning etter forurensningsloven.

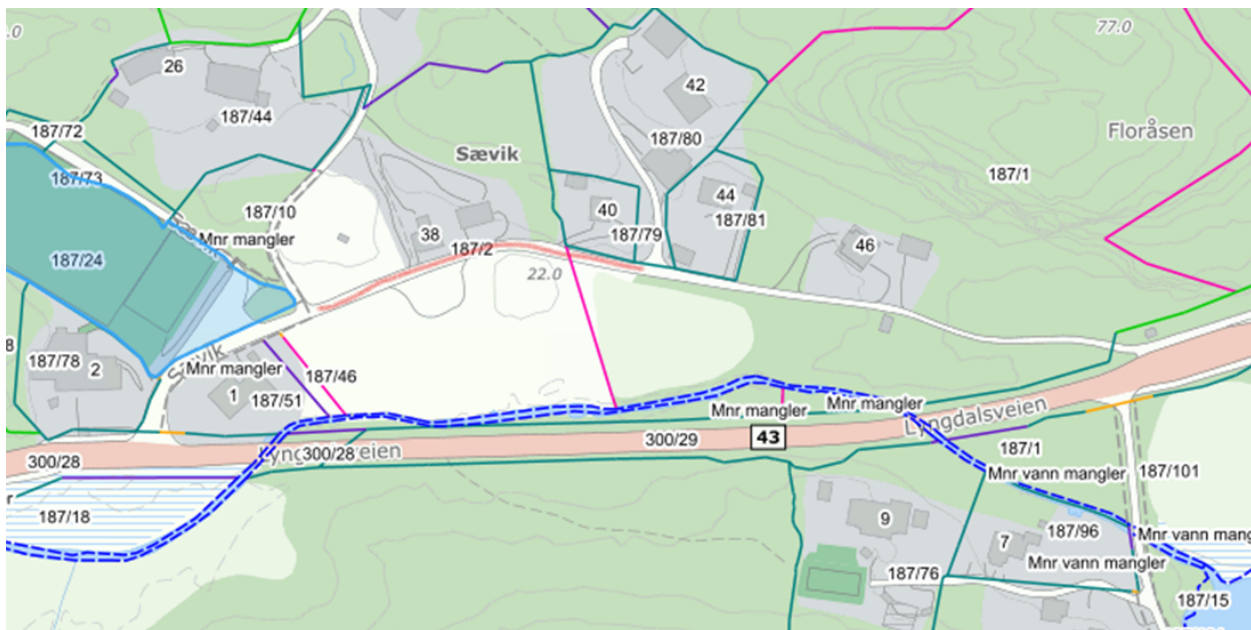
Overvann skal som hovedregel infiltreres på egen eiendom.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Agder fylkeskommunen har uttalt seg til vegrett.

«Fylkeskommunen som eier av veggrunnen, bekrefter at 187/80 har rett til å bruk Agder fylkeskommunen sin veggrunn mellom Fv. 43 og 187/80 for ny boenhet nr. 2».

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



Med vennlig hilsen
Einar Lieng
 Rådgiver

Utbygging ressurs
 Mobil: +4799426114
 E-post: Einar.Lieng@agderfk.no

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. Saken betinger for øvrig ikke samordning, jf. pbl 21-5, 19-1, SAK 10 § 6-2. Kommunen anser saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner umiddelbart nær bygningen som ombygges. 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 sikringszone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet. 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 og pbl § 28-1, første ledd.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert jf. DOK-analyse.

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

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet.

Vurdering:

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

Kriteriene er:

Hensynet bak bestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Hensynet i formålsbestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

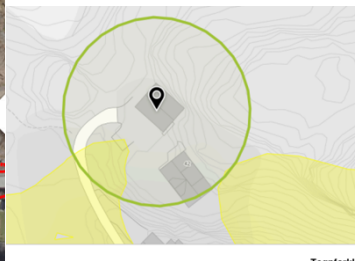
Verken nasjonale eller regionale interesser skal være vesentlig tilsidesatt.

Det skal foreligge klar overvekt av arealdisponeringsfordeler.

Særlig viktige momenter i vurderingen er helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

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

Om hensyn: Hensyn bak plankravet er å legge til rette for en hensiktsmessig utbygging. Den aktuelle eiendom på 4 daa er bebyggt med en bolig. Å endre funksjonen til andre etg. i garasje, samt utvidet bebyggt areal noe, tilsidesetter ikke kommuneplanens hensyn. Videre beslaglegges ikke dyrket mark. Det er grønt areal omkring. Området oppfattes også spredt med en hensiktsmessig dels klynge-vis hus plassering. Små klynger med hus kan gi kort veg for naboer og barn til fots for besøk, og samordner samtidig kommunale ressurser bedre enn helt isolerte enkelthus. Boligen etableres utenfor angitt område med støy jf. § 1442. Det kan videre gås til fotballbane og bussholdeplass. Området har også eget grendehus.



Ift. til arkitektur er bygget passende med sin møneform blant andre møne-hus. Huset er videre tilpasset landskapet, bl.a. med terrengtrapp og innkjøring i nivåer.

Kommunen finner ikke at disse eller øvrige hensyn bak plankravet blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er innfridd.

Om hensyn i lovens formål: Loven skal legge opp til en langsiktig bærekraftig utvikling. Det skal skapes gode hus og bo i og gode uteoppholdsarealer i en variert og dels konsentrert og dels distriktshensyntatt lokalisering. Omsøkte plassering er i tråd med formål, det er egnet plassert det bryter ikke med landbrukshensyn. Saken beslaglegger lite nytt areal men etablerer fortsatt en ny boenhet i sammenheng med eksisterende bebyggelse/grendstruktur. Ombygging, utvidelse med videre av eksisterende bygningsmasser er i tråd med regjeringens bærekrafts

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

hensyn. Kommunen finner hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Det er ikke avdekket regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Saken er uønsket av et nabohus.

Fordeler: Oppgradering og endring av eksisterende bygg er ledd i å nå bærekraftsmål jf. forarbeidet til pbl. § 31-4.
Saken er omsøkt fult ut i tråd med tek.17 – dette kan gi bedre bygg en ordinære bruksendringer med fravik.
Saken beslaglegger ikke nye uberørte eiendommer for å etabler nye boliger
Saken støtter opp om eksisterende grend-struktur
Det vises for øvrig til søkers redegjørelse.

Nabos bekymring synes å knytte seg til et godkjent utslippsanlegg – dette forhold skal være/holdes i tråd med loven – avvik fra lov og tillatelse må lukkes/rettes. Byggesak finner derfor at lovens øvrige hensyn slik nevnt må vinne frem med størst tyngde.

Etter en samlet vurdering finner vi at det er klar overvekt av arealdisponeringsfordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er innfridd.

Dispensasjon innvilges

Kommunen finner over at alle kriteriene for å gi dispensasjon er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd. Ut ifra sakens vurdering velger vi å innvilge dispensasjon på vilkår jf. § 19-2, første ledd.

Delegasjon

Vedtak i saken er fattet av enhetsleder for teknisk forvaltning, ved delegasjon av myndighet.

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
--	--	--	---

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1	13 753
Behandling av dispensasjonssøknad	2.1	13 753
ufullstendig søknad	5.2	3 918
Totalt gebyr å betale		31 424

Ferdigstillelse

Det skal sendes inn søknad om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år, **faller tillatelse bort**. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges (jf. pbl. § 21-9).

Plassering i terreng

Skal MINST ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplan, men ikke nærmere nabogrense hva fremgår av vilkår og avstandserklæring.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades. Utslippsanlegg skal holdes i forskriftsmessig stand.

NB. Evt. krav fra utslippsmyndighet etter forurensingsloven § 18 (se deres godkjenning i tidl. sitat) som medfører at det evt. må søkes om utslippsanlegget på nytt, skal kunne løses på egen eiendom eller i tråd med dekkende tinglyst avtale.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages **innen 3 uker**. Klagen må sendes skriftlig til kommunen.

Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Det kan bes om utsatt iverksetting av vedtak. Sakens dokumenter er publisert på kommunens hjemmeside.

Igangsetting før utløp av klagefrist, eller før en klage er ferdig behandlet av er på tiltakshavers **egen risiko**. En klage kan føre til at et vedtak blir omgjort eller opphevet.

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

Med hilsen

Bjørnar Archangelidis Olsen
Rådgiver

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Steinar Fosslund
Kjell Jørpeland
Janet Fosslund

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