



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00234-2
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

26.08.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om bruksendring av barnehage til leiligheter 1/697, Sundeveien 24

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om dispensasjon fra plankrav og planformål samt bruksendring av barnehage til leiligheter på eiendommen gnr 1 bnr 697, Sundeveien godkjennes.

Som begrunnelse for vedtaket vises til administrasjonens vurdering.

Hjemmel for vedtaket er PBL § 19-2 og §20-3, jf. §20-1

Vedlegg

Situasjonsplan_Sundeveien 24

Snitt - 530786_FS--000

plan- 530786_FB01000

Plan_Sundeveien 24

Følgebrev. Søknad om dispensasjon og bruksendring. Gnr. 1 bnr. 697 – Sundeveien 24

Søknad om dispensasjon fra kommuneplan for bruksendring. Gnr. 1 bnr. 697 - Sundeveien 24

Snitt_Sundeveien 24

Fasader_Sundeveien 24

Merknad-til-nabovarsel-1-20250618-ANIJA-MARKOVINA-WORMSEN

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder ombygging og bruksendring av bygningsmassen til tidligere Brøvigs minde barnehage til leiligheter. Søknaden viser en utnyttelse av bygningsmassen til fire boenheter. En del av bygningsmassen beholdes samtidig som fellesareal.

Området er uregulert, og utlagt til offentlige formål i kommuneplanen. Tiltaket krever dispensasjon fra formål og plankrav i kommuneplanen.

Det foreligger nabomerknad knyttet til ønske om å gjenåpne en sti, beholde mulighet for bruk av barnehagens uteareal for lek samt ønske om å bevare et tre.

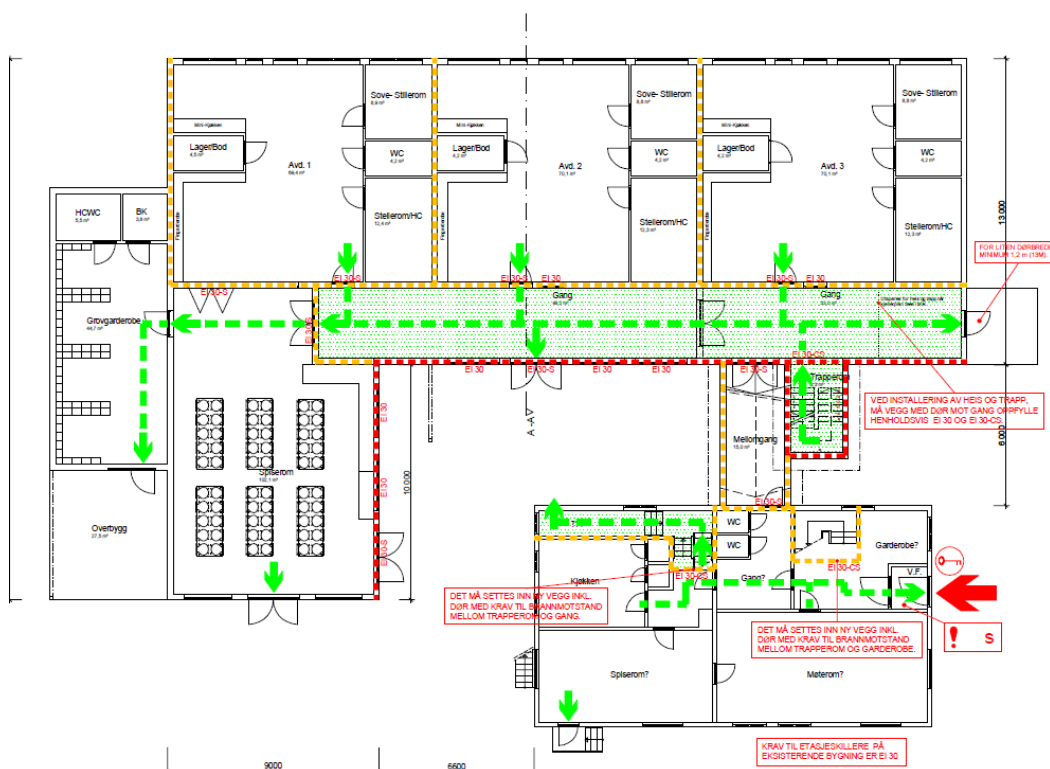
Bakgrunn

Barnehagedriften på eiendommen opphørte i februar 2023 da styret i Brøvigs Minde Barnehage meldte oppbud. Farsund kommune hadde på forhånd vært i dialog om å overta driften.

Foreliggende søknad innebærer ingen utvidelser av bygningsmassen, men innebærer at bygget endrer bruk og deles opp i fire bruksenheter til boligformål.

Bygningsmassen består dels av et eldre bygg oppført rundt 1890, med opprinnelig funksjon som barnehjem. Hoveddelen av bygningsmassen er et nyere tilbygg ferdigstilt i 2014. Det eldre bygget har til barnehagedriften vært nytt til kontorer, mens det nyere tilbygget har vært utnyttet til tre avdelinger og fellesareal.

Søknaden innebærer at det eldre bygget etableres som en bruksenhet, og det nye tilbygget etableres med tre leiligheter i de tidligere avdelingene.



Plantegninger bestående bygg



Omsøkte endringer:

Eiendommen har en størrelse på 5,3 daa.

Det er ikke søkt om ytre endringer av bygningsmassen eller nye tiltak utvendig. Det er opplyst at det på eiendommen er 21 bestående parkeringsplasser som vil dekke parkeringsbehovet.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til byggeområde for offentlige formål i kommunedelplan for Farsund-Lista. Området er uregulert. Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Nabovarsel

Det er foretatt nabovarsling til naboer og gjenboere. Ved utløp av frist for å komme med merknader, er det mottatt en merknad fra gnr. 1 bnr. 825, Anija Markovina Wormsen. Wormsen skriver i sin merknad:

«Som nær nabo til Sundeveien 24 vil vi be ny eier om å beholde barnehagens uteområde som lekeplass og grøntområde, og la det være tilgjengelig for barn i nabolaget. I alle år, helt siden jeg selv gikk på Dagghjemmet på 70-tallet, har dette vært et trygt og tilgjengelig område for lek, både sommer og vinter og en berikelse for hele nabolaget. Vi oppfordrer eier til å la det være slik, siden det har mye å bety for barn i nærområdet.

I tillegg vil jeg oppfordre eier til å åpne opp den gamle stien som «alltid» har gått langs barnehagen på siden mot Hvilehjemmet, og ned til Løkkeveien. Denne snarveien som ble mye brukt, både av folk i området og skoleelever, ble plutselig stengt av da barnehagen ble bygget om. Stien har alltid blitt brukt for å komme seg fra Sundeveien til Løkkeveien og Listerveien på en rask og grei måte, og det var veldig synd at den forsvant. Jeg har tidligere signalisert dette til kommunen, for slike gamle snarveier bør bevares, ikke fjernes. Jeg håper ellers eier vil bevare

den gamle blodbøka på eiendommen. Det er et staselig gammelt tre som virkelig hører til her.»

Kommentar til merknad fra ansvarlig søker:

Tiltakshaver har opplyst følgende:

Vi har ikke planer på nåværende tidspunkt å endre utearealet, kun bruksendring eksisterende bruk av eksisterende bygningsmasse.

Ansvarlig søkers vurdering er at de forhold som nabo tar opp, er av privatrettslig karakter og hjemmelshavers eiendomsrett vil danne grunnlag for hvordan eiendommen kan bli benyttet.

Merknaden inneholder ingen momenter som kan tillegges vekt i den videre saksbehandlingen av søknad om bruksendring.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst. Endringen krever ikke utvidet avkjøringstillatelse da belastningen på avkjøringen vil bli redusert i forhold til opprinnelig bruk.

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

Vann- og avløp:

Tiltaket er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

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

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse. Det er ikke innkommet uttalelser til søknaden.

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 byggt teknisk 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. Tiltaket inkluderer ikke utbyggingstiltak på ubebygde arealer og vil ikke berøre kulturminner.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål og plankrav i kommunedelplanen.

Ansvarlig søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

«Dispensasjon fra arealformål: Begrunnelse

Hensynet bak formålet i planen.

Formålet "offentlig og privat tjenesteyting" skal sikre arealer til barnehager, helsetjenester, skoler mv. I dette tilfellet er bygget allerede brukt som barnehage, men tjenestetilbudet er permanent avvirket, og det foreligger ingen planer om ny offentlig virksomhet på eiendommen.

Det er derfor ikke sannsynlig at arealformålet lenger tjener sin hensikt for denne eiendommen.

Fordeler ved boligformål

- *Gir livsløpsleiligheter som dekker et reelt boligbehov, særlig for eldre og personer med redusert funksjonsevne.*
- *Gjenbruk av eksisterende bygg uten behov for nye inngrep*
- *Hindrer forfall og bidrar til aktivitet og trygghet i nærmiljøet.*
- *Ingen behov for ny infrastruktur.*
- *Tiltaket er fullt reversibelt, og eiendommen kan i prinsippet brukes til tjenesteyting igjen dersom behovet skulle oppstå på et senere tidspunkt.*

Ulemper

- *Tiltaket bryter med kommuneplanens formålsavsetning.*
- *Det kan i teorien redusere kommunens handlingsrom for tjenesteyting i området – men kun på denne eiendommen.*

Dispensasjon fra plankrav: Begrunnelse

Hensynet bak plankravet

Plankrav skal sikre helhetlig utvikling og forutsigbarhet, spesielt der det er snakk om større utbygginger eller tiltak med stor påvirkning på omgivelser og infrastruktur.

I dette tilfellet er det kun snakk om indre bruksendring i et eksisterende bygg, og tiltaket har ingen vesentlig påvirkning på området. Plankravet vurderes som uhensiktsmessig strengt for denne typen tiltak.

Fordeler ved å dispensere fra plankravet

- *Prosesen blir betydelig mer effektiv og kostnadssparende.*
- *Unngår unødvendig bruk av ressurser på en reguleringsprosess som ikke fører til vesentlig endring eller forbedring.*
- *Gjelder et avgrenset tiltak, uten behov for ny teknisk infrastruktur, uten økt trafikk eller arealkonflikter.*

Ulemper

- *En dispensasjon fra plankravet kan utfordre forutsigbarheten i planverket.*
- *Det kan argumenteres for at enkelte forhold kunne vært bedre belyst gjennom en*
- *reguleringsprosess – men dette anses som lite relevant i denne saken gitt tiltakets begrensede omfang.*

Samlet vurdering

Både når det gjelder arealformål og plankrav, er hensynene bak bestemmelsene ikke vesentlig tilsidesatt. Tvert imot legger tiltaket til rette for miljøvennlig og sosialt bærekraftig gjenbruk av et tomt bygg.

Tiltaket gir klare fordeler – både for lokalmiljøet og for kommunen – uten negative konsekvenser for verken omgivelser, planstruktur eller infrastruktur. De samlede fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempe.

Konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte søkes det om dispensasjon fra:

- *Arealformålet "offentlig og privat tjenesteyting" til boligformål*
- *Kommuneplanens plankrav ved bruksendring*

Dispensasjonen vil legge til rette for etablering av livsløpsboliger gjennom en skånsom og bærekraftig bruksendring av eksisterende bygg – uten nye inngrep i bygningsmasse eller uteområder.»

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

Hensynet bak formålet i kommunedelplanen kan legges til grunn å først å fremst være å angi bestående virksomhet da kommuneplanen ble utarbeidet som på det tidspunkt var barnehagedrift.

Hensyn bak lovens formålsbestemmelse i plan- og bygningsloven (PBL) § 1-1 har som hovedhensyn å sikre bærekraftig utvikling, fremme samordning, sikre åpenhet, medvirkning og forutsigbarhet, og ivareta hensyn som miljø, universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk kvalitet i omgivelsene.

Søker har i sin søknad redegjort for hensyn bak plankravet samt fordeler og ulemper knyttet til å gi dispensasjon. Administrasjonen kan slutte seg til søkers vurdering.

Stien som er nevnt i innspill fra nabo er opplyst å ha blitt blokkert i forbindelse med tidligere barnehageutvidelse. Det behov for å gjerde inne utearealer som forelå ved barnehagedriften kan legges til grunn å være opphørt. Stien kan ha en viktig funksjon som en snarvei for skolebarn og andre. Utvalget bør vurdere om det skal settes vilkår om gjenåpning av den aktuelle stien.

Spesielt verdifulle trær kan reguleres med vern i plan. I dette tilfellet er endringen det søkes om ikke knyttet til utvendige tiltak, og søknaden berører i seg selv ikke det aktuelle treet. Foreliggende søknad berører ikke lekearealene tilknyttet barnehagen og hva som skal skje med disse

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra formålet og plankravet i kommunedelplanen, kan vurderes å være «klart større» enn ulempene.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan».

Kommunen har et overordnet ansvar for å legge til rette for et tilstrekkelig antall plasser med mulighet for fleksibilitet og langsiktighet.

I kommunens barnehagebehovsplan fra 2021 er det beskrevet en overkapasitet på barnehageplasser i Farsund sentrum, og en underdekning av plasser i Vanse og på Borhaug.



Oversikt over barnehager i kommunen gitt i kommunens barnehagebehovsplan.

Siden behovsplanen ble laget er Jøllebekken barnehage vedtatt nedlagt fra august 2025, mens drift ved Brøvigs minde opphørte i februar 2023. Det er også godkjent en utvidelse av antall plasser ved Espira Vanse barnehage i desember 2024.

<https://farsund.kommune.no/f/p1/i340612f7-22ec-4819-9800-85be9ee7ca74/barnehagebehovsplan-2021-31.pdf>

Søknaden innebærer at bestående bygningsmasse kan tas i bruk. Ombyggingen medfører få bygningstekniske inngrep, og bruk kan eventuelt relativt enkelt reverseres senere.

Kommunen ser ved en vurdering av saken ulike sider ikke grunn til å fraråde bruksendring.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.8	11552,-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7220,-
Totalt gebyr å betale		18772,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Innstallasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

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

Endringen har i seg selv ingen økonomiske konsekvenser for Farsund kommune. Private barnehager får driftstilskudd fra Farsund kommune som belastes kommunens driftsbudsjett. Eventuell bruk av bygningsmassen til barnehagedrift kan ha betydning for kommunen avhengig av ulike forhold.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Det kan generelt vurderes som gunstig for klima og miljø at bestående bygningsmasse utnyttes.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Utvalget gis råd om å godkjenne dispensasjon og bruksendring av bestående bygningsmasse på eiendommen til boligformål. Utvalget bør diskutere om det skal settes vilkår om reetablering av en snarvei over eiendommen fra Løkkeveien til Sundeveien.