



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00216-2
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

21.10.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om molo/bølgedemper, gnr/bnr 120/1, Sellegrodsveien 61

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om dispensasjon for etablering av en molo på gnr 120 bnr 1 avslås med hjemmel i PBL § 1-8 og kommunedelplan for Herad-Spinds byggeforbud i LNF områder.

Vedlegg

Søknad om dispensasjon for molo - 120/1, Sellegrod

Saken kort fortalt

Det søkes om etablering av en 21 m lang molo/bølgedemper.

Tiltaket gjennomføres i et område som i kommunedelplanen er utlagt som LNF område og krever dispensasjon fra byggeforbud i kommuneplanen og byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Moloen opplyses å skulle fylles ut mot en grunne hvor dybden bare er rundt 20 cm. Største dybde i området hvor moloen fylles ut er oppgitt til 0,5 meter.

Det er oppgitt at det er lagt ut en bøye for å forhindre at båter går på grunn i dag. Området hvor molo søkes etablert har en forhistorie som ett av kommunens første «industriområder» med garveri og spinneri.

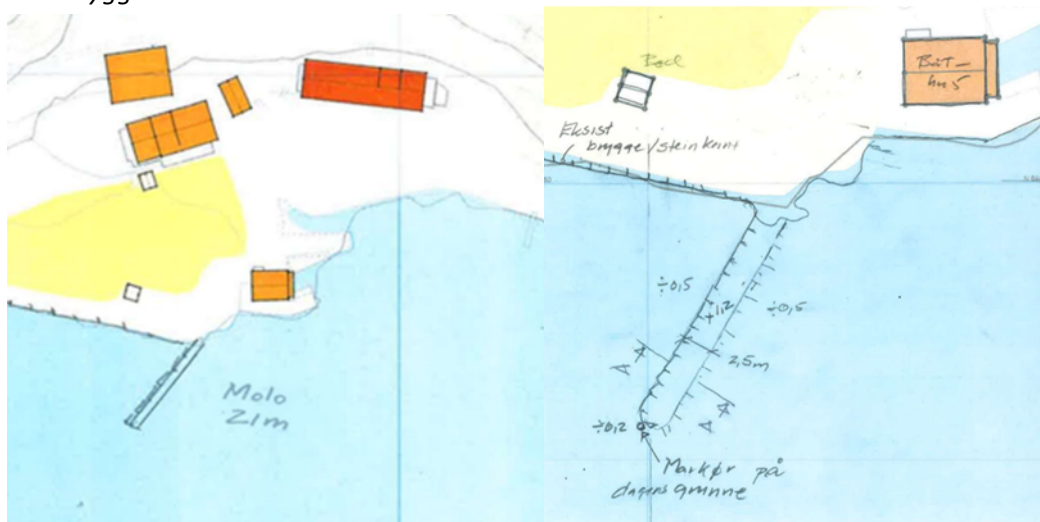
Bakgrunn

Søknaden gjelder etablering av en 21 m lang molo/bølgedemper på eiendommen gnr. 120 bnr. 1, Sellegrod.

Moloen fylles ut i et område som er grunt (dybde 0,2 – 0,5 meter). Moloen er vist med en bredde på 2,5 meter og en høyde på 1,2 meter.

Ansvarlig søker skriver i søknaden at:

«Hensikten med moloen er å dempe bølger som settes opp av vind fra sørøst og gi rolige bølgeforhold med mulighet å ha småbåter liggende langs eksisterende steinbrygge vest for moloen. Med sørøst vind er det knapt mulig å ha båter liggende i dette området og langs brygga på utsiden av båthuset. Tiltaket vil således gi en stor nytteverdi for tiltakshaver. Tiltaket vil være til nytte for småbåter som unngår å grunnstøte på det grunne partiet. Området der moloen er tiltenkt er mest sannsynlig fylt opp med stein for over 100 år siden for å dempe bølger. Det var så lang tilbake i tid et spinneri og garveri på det flate partiet på land med tilhørende stor båttrafikk og behov for å skape rolige liggeforhold for båter langs steinbrygga»



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til LNF område med byggeforbud i kommunedelplan for Herad-Spind. Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er ikke sendt nabovarsel i forbindelse med tiltaket. Ingen naboer vurderes heller å bli berørt av tiltaket. Grunnlaget for å utelate varsel vurderes i dette tilfellet å være tilstede.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse. Saken kan berøre saksområdet til Statsforvalteren i Agder (strandsone) Fiskeridirektoratet (nærhet til område med ålegress) og Fylkeskommunen (nærhet til kulturhistorisk bygningsmiljø) disse myndighetene vil få tilsendt kopi av vedtak i saken.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Området ligger nær bekken som leder ut fra Skidvann. Skidvann er oppdemt som drikkevannskilde. Ved dambrudd vil konstruksjoner nedstrøms kunne bli skadet. 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:

Store deler av bebyggelsen i området er fra perioden 1825-1849 og legges til grunn å ha forbindelse til det gamle «industriallegget». Eiendommen er i dag i bruk til boligformål, og det er også godkjent enheter for utleie. Området er ikke gitt noen særskilt vernestatus i plansammenheng, men eiendommen og bebyggelsen er utvilsomt særpreget.

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

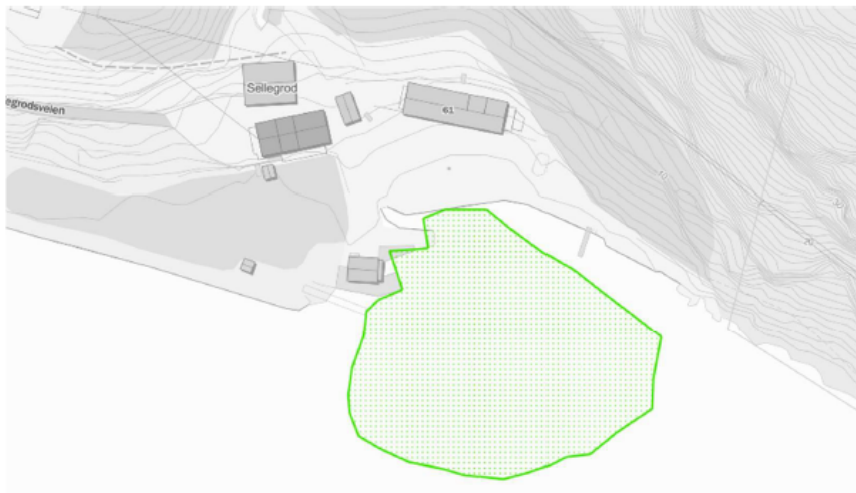
Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanen og byggeforbudet i 100-metersbeltet. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Hensikten med moloen er å dempe bølger som settes opp av vind fra sørøst og gi rolige bølgeforhold med mulighet å ha småbåter liggende langs eksisterende steinbrygge vest for moloen. Med sørøst vind er det knapt mulig å ha båter liggende i dette området og langs brygga på utsiden av båthuset. Tiltaket vil således gi en stor nytteverdi for tiltakshaver. Tiltaket vil være til nytte for småbåter som unngår å grunnstøte på det grunne partiet.

Området der moloen er tiltenkt er mest sannsynlig fylt opp med stein for over 100 år siden for å dempe bølger. Det var så lang tilbake i tid et spinneri og garveri på det flate partiet på land med tilhørende stor båttrafikk og behov for å skape rolige liggeforhold for båter langs steinbrygga.

Det er et ålegrasområde øst for moloen som ikke vil bli berørt av tiltaket. Utstrekningen av ålegraset fra naturbase er vist på kartutsnittet under.



Tiltaket anser vi ikke å ha påvirkning på naturmiljøet.

Vi kan ikke se at tiltaket berører naboer ettersom eiendommen 120/1 har stor utstrekning på begge sider av tiltaket.

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.

Om strandsonevern uttales følgende i Ot.prp. nr. 32 (2007.2008) side 243:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

I kgl. Res. 25.3.2011 ble det gitt Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Farsund kommune omfattes av kategori 2; «Andre områder der presset på arealene er stort».

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene byggeforbudet i kommuneplanens LNF områder og byggeforbudet i 100-meterbeltet langs sjøen skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Kommunedelplanen er området avsatt til LNF-formål. Hensynene bak kommuneplanens LNF formål er sammenfallende med PBL § 1-8 i tillegg til landbrukshensyn. Landbruksinteresser blir uansett ikke berørt av tiltaket.

En gammel ferdselssti til de veiløse gårdene Slettestrand og Beiske leder gjennom området. Det kan likevel legges til grunn at det ikke er sterke ferdselsinteresser langs strandsonen i området, som helst fremstår som et hageanlegg i tilknytning til bebyggelsen på eiendommen.

Tiltaket er lett synlig i landskapet fra sjøen, men ligger i et område hvor det historisk er gjort flere tekniske inngrep. Tiltaket er likevel omfattende, og innebærer etablering av et relativt stort tiltak i strandsonen.

Kommunen finner at hensynene bak de hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet i 100- metersbeltet og etter kommunedelplanens LNF område blir tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om hensyn i lovens formål: Skal blant annet sikre bærekraft, forutsigbarhet, hensyn til barn og tilgjengelighet. Tiltaket vil være positivt for tiltakshavers egen tilflott i båthavnområdet på eiendommen som legges til grunn å være bakgrunnen for tiltaket. Kommunen finner at hensyn i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser: Saken legges til grunn å i liten grad berøre kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern, naturverdier og tilgjengelighet for allmennheten. Det vises til tidligere vurdering i saken. Dette kriteriet er innfridd.

Avveiiing av fordeler og ulemper: Ulemper: Vil øke det bebygde preget, overordnet plan følges ikke.

Fordeler: At et grunt område fylles opp slik at båter ikke grunnstøter er isolert sett av verdi for allmennheten, men det antas ikke å være vesentlig ferdsel langs land i området for andre enn brukere med utgangspunkt på eiendommen. Kommunen kommer samlet til at det ikke er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er ikke innfridd.

Informasjon

Ferdigstillelse

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon 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

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen vesentlige

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Forutsetningene for å kunne godkjenne tiltaket ut fra kriteriene gitt i PBL § 19-2 vurderes ikke å foreligge. Utvalget gis råd om å avslå søknaden.