



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00366-12
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

27.01.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon med sikte på bruksendring av bod til anneks, oppføring av bod/redskapsbygg og godkjenning av plassering lekehytte 2/156, Eikvåg 24

Kommunedirektørens innstilling:

1. Søknad om rammetillatelse for nytt bygg for bod/redskaper på gnr 2 bnr 125 avslås
2. Søknad om rammetillatelse for bruksendring og utvidelse av bod til anneks på gnr 2 bnr 156 avslås
3. Søknad om tillatelse for utplassering av lekehytte godkjennes som et midlertidig tiltak i 5 år. Tiltaket må fjernes innen 27.01.2031.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-4 jf. 20-1 a og d.

Vedlegg

Utdypende begrunnelse dispensasjon - 2/156, Perstø Eikvåg
Uttalelse til søknad om dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, bruksendring av bod til anneks, oppføring av redskapsskjul og plassering av lekehytte på 2/156 i Farsund
Kulturminnefaglig uttalelse til byggesak - Dispensasjonssak - tilbygg til fritidsbolig, bruksendring av bod til anneks, oppføring av redskapsskjul og plassering av lekehytte 2/156/0/0
Ettersending av oversiktsbilde - tilbygg til fritidsbolig, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, redskapsskjul samt lekehytte - 2/156, Eikvåg 24
Oppdatert situasjonsplan
05 Illustrasjon
04 Illustrasjon
Plan, snitt, fasade redskapsskjul, 08.08.25
Plan, snitt og fasade anneks, 08.08.25

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder bruksendring og utvidelse av en bestående bod til anneks, oppføring av en ny bygning til formål lager/bod, og godkjenning av utplassering av en lekehytte. Lekehytte og bygning som utvides/bruksendres ligger på eiendommen gnr 2 bnr 156, mens den nye bod/lagerbygningen ligger på eiendommen gnr 2 bnr 125. Begge eiendommene er eid av tiltakshaver i saken.

Eiendommen er i dag bebygd med et eldre hus fra 1700 tallet. Det er oppført et anneks/tilbygg vest for det eldre huset i 2006. Eiendommen har i tillegg to bestående boder, godkjent henholdsvis i 2006 og 2016.

Til saken foreligger merknad fra nabo på eiendommen gnr 2 bnr 18.

Ny bod/redskapshus ligger i LNF område mens bygning som bruksendres og utvides ligger i område for bevaring i kommunedelplanen for området.

Tiltakene vil kreve dispensasjon fra kommuneplanen og byggeforbudet i 100-metersbeltet etter PBL § 1-8.

Bakgrunn

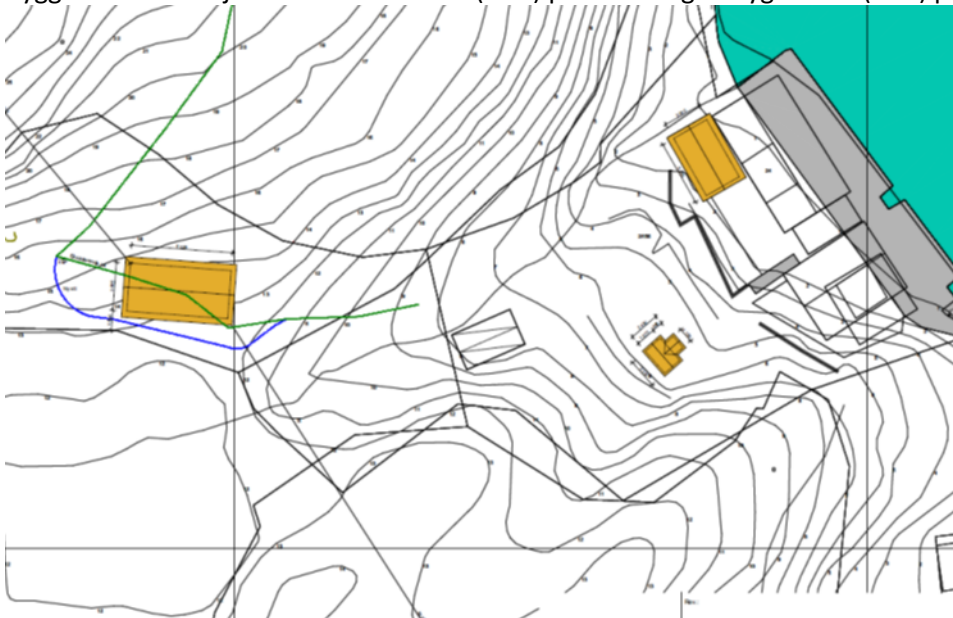
Søknaden gjelder:

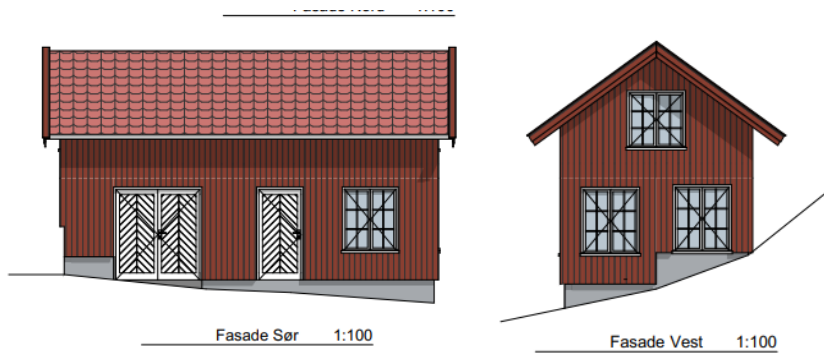
Endring/utvidelse av bestående bod ved eks hytte til anneks (2)

Annekset er i en etasje med et bruksareal (BRA) på 13 m² og bebygd areal (BYA) på 15 m².

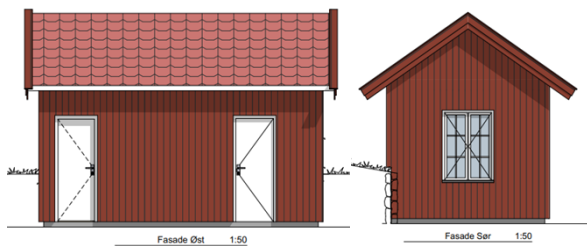
Oppføring av et nytt bygg for bod/redskap (1):

Bygget er i en etasje med et bruksareal (BRA) på 27 m² og bebygd areal (BYA) på 30,4 m².





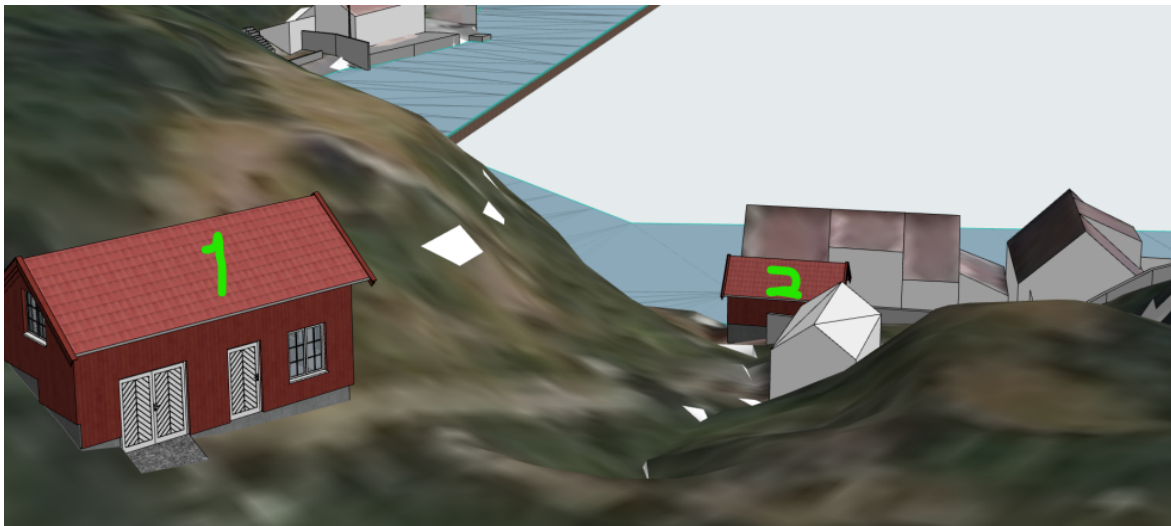
Redskapsbygg/bod (1)



Anneks (2)



Lekehytte



Arealplanstatus:

De aktuelle eiendommene er ikke regulert og er avsatt til spesialområde bevaring (brunt felt under) og LNF område i kommunedelplan for Eikvåg-Loshavn.



Utsnitt kommunedelplan

Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad fra henholdsvis byggeforbud i LNF og plankrav i spesialområde. Det er også søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er følgende nabomerknader fra Anne Karen Nøklung Østebø som er eier av 2/18.» (jf. pbl. § 21-3):

Merknaden er oppsummert at:

- Har ikke merknader til lekehytte eller bruksendring/utvidelse av bod til anneks ved hytta
- Har merknader til boden/lagerbygget i vest. Skriver at hun ikke ønsker bygningen så nær LNF området og i slik avstand til nabogrense. Stilles spørsmål ved behov for to redskapshus/boder og behov for en så vidt stor bygning til formålet. Mener bygget er ruvende og ikke er fordelaktig i forhold til allmenn ferdsel.

Det vises til merknaden som er vedlagt saken.

Ansvarlig søker har kommentert merknaden i brev datert 14.10.25

Til byggets plassering skriver søker at:

«Nærmeste avstand fra omsøkt bod/redskapsskjul til nabogrensen er 1,6 meter. Man ber om kommunens godkjenning av plassering for bod i henhold til PBL § 29-4 tredje ledd bokstav b (oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak). Bygget er plassert naturlig i terrenget og medfører at eksisterende sti forskyves mot sør. Terreng i nabogrensen opprettholdes uten endring, mens det på egen grunn foretas mindre tilpassinger med forskyvning av sti som opparbeides med dekke av grus /subus. Bod/redskapsskjul er tilpasset i tradisjonell stil for uthusbygninger i LNF området i tilknytning til uthavner.»

Søker tilbakeviser at det er noen tanke om alternativ bruk av bygningen.

Om størrelse og utforming heter det at:

«Bygningens størrelse og utforming er inspirert og tilpasset arkitektonisk og volum i forhold til typiske uthus i bakkant av våningshus eller «tettbebyggelse» i kulturlandskapet innenfor/ bak bebyggelsen i uthavner og langs sjøen. Slik bebyggelse ble brukt til utløp, fjøs og bygninger for oppbevaring av redskap

og utstyr. Planlagt bruk er som omsøkt og tilpasset søkers behov for plass. Naboens påstander og spekulasjoner om annen bruk er grunnløse og kan ikke tillegges vekt.

Det er varslet oppstart av regulering for ny bolig (ikke fritidsbolig) på eiendommen, men dette ligger fram i tid. Planprosessen er derfor stilt i bero inntil videre. Omsøkte tiltak er for å dekke dagens behov for plass. Tiltakene er beskjedne og søkes godkjent med dispensasjon fra plankrav og bygging innenfor 100 metersbeltet.»

Om fordeler og ulemper ved tiltakene nevnt i søknaden skriver søker at:

«Planlagt ny bebyggelse er neppe synlig fra våningshuset på naboeiendommen, i tilfellet må det være når det ikke er løv på trærne. Bygget påvirker ikke utsikt eller medfører skygge inn på naboeiendommen. Påståtte ulemper for nabo er ikke reelle og tilbakevises.

Avstand til nabogrensen er 1,6 meter. Grense er fastlagt i nylig avholdt jordskifte, og grensemerker er påvist av Lister oppmåling som ledd i grunnlagsinnhenting for prosjekteringen. Vi ber om kommunens godkjenning av plassering for bod i henhold til PBL § 29-4 tredje ledd bokstav a (mindre tiltak).»

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning. Eiendommen 2/156 har ikke kjøreatkomst, men det er etablert parkering med stiatkomst oppe ved hovedveien på 2/125.

Vann, avløp og overvann:

ingen endring

Annekset er vist med bad og forutsettes med innlagt vann. Anneks krever ikke utvidet utslippstillatelse.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse.

Agder Fylkeskommune skriver i e-post 1.12.25 bl.a. at:

«Agder fylkeskommune finner fortettingen av eiendommen som beklagelig, og vil påpeke at flyfoto viser at det siden 2002 har blitt oppført 2 boder/anneks på eiendommen (ikke medregnet lekehuset). Omsøkte nye anneks blir den fjerde sekundærbygningen på eiendommen (ikke medregnet lekehuset), i tillegg til bolighuset. Denne nedbyggingen av eiendommen kan virke svekkende på kulturminneverdiene i bygningsmiljøet på eiendommen, som tidligere bare bestod av bolighuset og sjøboden, og bidra til å gjøre sammenhengen og husets opprinnelige funksjon utydelig.

Vi vurderer samtidig at nytt anneks har en utforming og plassering i landskapet som i seg selv fremstår som godt tilpasset, under forutsetning av at denne blir utført med et tradisjonelt eksteriør, med tanke på materialvalg, taktekking, håndverksmessig utførelse, og bruk av vinduer i tre, med gjennomgående sprusser i ytre glass og kittfalsler, m.m.

Agder fylkeskommune har ingen merknader til lekestuen.

Statsforvalteren i Agder skriver bl.a. at:

«Statsforvalteren bemerker at strandsonen er et område av nasjonal interesse, blant annet på grunn av at området generelt sett er av stor betydning for allmennhetens rekreasjons- og friluftsliv, landskapestetikk og biologisk mangfold. Områdene er utsatt for et sterkt byggepress, og byggeforbudet langs sjø etter plan- og bygningsloven § 1-8 ble derfor skjerpet inn i revidert lov av 2008. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt ved kgl.res. 28.05.2021,

er tydelige på at avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke bit for bit gjennom enkeltvis dispensasjoner.

I forbindelse med ovenfornevnte vurderer vi at omsøkt tiltak blant annet innebærer en økning av det privatiserte arealet i strandsonen – noe som er uheldig for ovennevnte nasjonale strandsoneføringer.

Etter vår vurdering må også konsekvenshensyn vektlegges i foreliggende sak. Dersom det gis dispensasjon for omsøkte tiltak, vil dette kunne skape presedens i forhold til senere liknende saker.

I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen eller andre arealdisponeringshensyn blir skadelidende.

På bakgrunn av ovennevnte fraråder Statsforvalteren å gi tillatelse til omsøkte tiltak.

Av hensyn til klageadgangen ber vi om at vi får oversendt kopi av vedtaket i saken så snart det er fattet.»

Kulturminner:

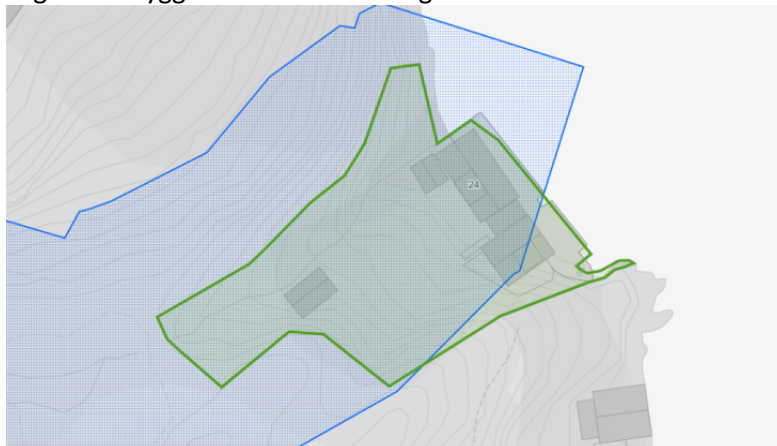
Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

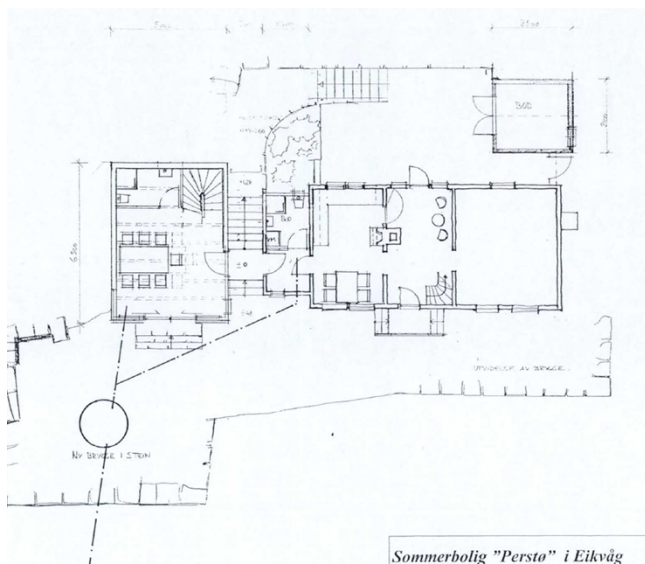
Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, og at tiltaket etableres i tråd med byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Det er registrert et aktsomhetsområde for flom i området. Det må forutsettes fremlagt en vurdering knyttet til registreringen om byggetillatelse skulle bli gitt.

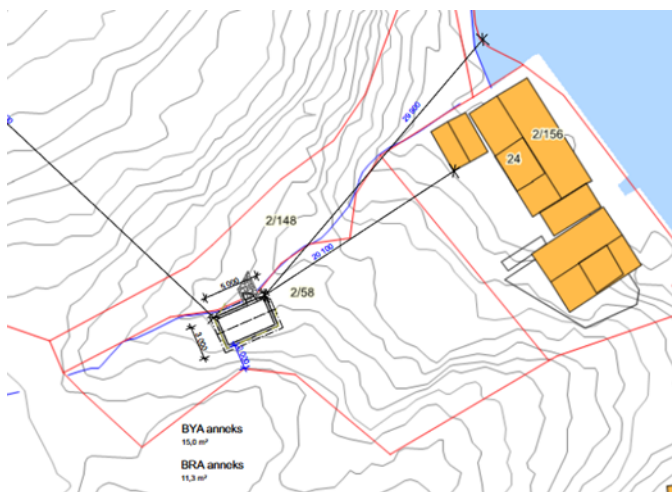


Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Det er registrert flere fuglearter av stor forvaltningsinteresse i området. Det er generelt omfattende observasjoner av fugl på Lista og ikke spesielt for området. Nytt redskapsbygg kommer i et område som kan defineres som natur, men det er ikke grunn til å tro at tiltaket har vesentlig betydning i forhold til leveområdet til observerte arter.

Historiske tillatelser på eiendommen:



Anneks/tilbygg, bryggeutvidelse og bod godkjent 2006



Bod godkjent 2016

Dispensasjonssøknad: (oppdatert søknad er innkommet etter at saken er sendt på høring)
Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

1. Overordnet vurdering av hensynene bak bestemmelsene

Det er korrekt at plankrav, LNF-formål og byggeforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta nasjonale og regionale hensyn knyttet til landskap, allmenn ferdsel, natur- og kulturmiljø, samt forhindre uheldig privatisering av strandsonen. Tiltakshaver er enig i disse overordnede hensynene. Det anføres imidlertid at de omsøkte tiltakene, slik de er utformet og foreslått vilkårssikret, ikke setter disse hensynene vesentlig til side, og at tiltakene samlet sett gir dokumenterbare fordeler som går utover private interesser.

2. Allmenn ferdsel – konkret forbedring og rettslig sikring

Et sentralt moment i saken er den såkalte «Skoleveien» som går gjennom eiendommen og fungerer som etablert ferdselsåre for allmennheten. Tiltakshaver stiller seg positiv til eventuell tinglysning av allemannsrett for sammenhengende ferdsel på Skoleveien i hele dens lengde, også over egen eiendom.

Tiltakshaver er innstilt på at det i dispensasjonsvedtaket fastsettes vilkår om:

- *krav om at ferdselsveien over eiendommen holdes åpen, ryddig og*

fremkommelig

- *vedlikeholdsplikt for traséen over eiendommen,*
- *samt eventuell skilting ved inn- og utgangspunkter som tydelig markerer allmenn ferdselsrett.*

Dette innebærer en faktisk og varig forbedring av allmennhetens rettsstilling, sammenlignet med dagens situasjon, hvor ferdselen i hovedsak er basert på hevd og sedvane. Tiltaket bidrar dermed til å styrke, ikke svekke, hensynet bak byggeforbudet i strandsonen.

3. Begrensning av privatisering og samlet bebyggd preg

Selv om det omsøkes flere mindre bygninger, er disse:

- *av begrenset størrelse,*
- *plassert i tilknytning til eksisterende bygningsstruktur,*
- *lokalisert bak eksisterende fritidsbolig og delvis skjermet av terreng og vegetasjon,*
- *og utformet slik at de ikke fremstår dominerende eller landskapsvirkende fra sjø eller allment tilgjengelige områder.*

Det legges samtidig opp til at utearealer ikke inngjerdes eller på annen måte privatiseres ytterligere. Samlet sett medfører tiltakene ingen reell utvidelse av det opplevde privatiserte arealet i strandsonen, og kan ved vilkår ytterligere begrenses.

4. Kulturmiljø og historisk landskap

Eiendommen ligger i et område med dokumenterte kulturhistoriske verdier, hvor hovedbygningen er SEFRAK-registrert og deler av området er regulert til spesialområde bevaring.

Det anføres at:

- *Nytt anneks og redskapsskjul utformes i henhold til tradisjonell byggeskikk, med materialbruk, proporsjoner og detaljering tilpasset kulturmiljøet. Dette er også i tråd med Agder fylkeskommunes forutsetninger.*
- *Historisk dokumentasjon viser at Eikvåg tidligere hadde en langt tettere bebyggelsesstruktur, med både våningshus og uthus knyttet til drift av hageog kulturlandskap.*
- *Tiltakene bidrar til å reetablere et mer lesbart «tunmiljø», der innmark - og uthus inngår i sammenheng med bebyggelsen langs sjøen i et helhetlig kulturlandskapsmiljø.*

Det vises videre til at fylkeskommunen ikke har arkeologiske merknader, og at lekestuen er vurdert uten innsigelser.

5. Skjøtsel av kulturlandskap og biologisk mangfold

Den nye boden/redskapsskjulet er å anse som nødvendig for drift, skjøtsel og vedlikehold av historisk hagemark og kulturlandskap på eiendommen.

Tiltakshaver har som mål å holde landskapet åpent gjennom slått, rydding og enkel skjøtsel, selv om det ikke drives stedbunden næring i tradisjonell forstand.

Dette har flere samfunnsmessige fordeler:

- *Redusert gjengroing i strandnært kulturhistorisk landskap.*
- *Ivaretagelse av biologisk mangfold knyttet til åpen hagemark og kulturpåvirkede naturtyper.*
- *Opprettholdelse av landskapskvaliteter som er viktige både visuelt og økologisk.*

Tiltaket støtter dermed opp under nasjonale mål om kulturlandskapsforvaltning og naturmangfold, og er ikke i konflikt med LNF-formålets intensjon.

6. Presedensvurdering

Det understrekes at saken har flere særpreg som gjør den lite egnet som presedens:

- Eksisterende bebyggelse og lang historikk.
- SEFRAK-registrert hovedbygning og bevaringsstatus.
- Etablert allmenn ferdselsåre som foreslås rettslig sikret.
- Klare vilkår knyttet til utforming, bruk og ferdsel.

En eventuell dispensasjon kan derfor gis med tydelige vilkår som begrenser overføringsverdi til andre saker.

7. Samlet vurdering etter pbl. § 19-2

Etter en samlet vurdering anføres det at:

- hensynene bak plankravet, LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt,
 - fordelene ved tiltaket, særlig knyttet til allmenn ferdsel, kulturlandskap, biologisk mangfold og kulturmiljø, er konkrete og samfunnsmessige,
 - og at fordelene samlet sett er klart større enn de identifiserte ulempene.
- På denne bakgrunn anmodes det om at dispensasjon kan gis, eventuelt med vilkår som sikrer de ovennevnte hensynene.*

Lovgrunnlag for dispensasjonsvedtaket (pbl. § 19-2, første til tredje ledd):

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

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

Vurdering av dispensasjonen:

Om hensyn bak byggeforbudet langs sjøen og LNF formålet:

Hensyn bak plankravet i kommunedelplanens område for spesialområde bevaring er å sikre at den eldre bebyggelsen i den historiske uthavna bevares, og at eventuell ny bebyggelse utformes og plasseres på en måte som harmonerer med dette miljøet. LNF områdene rundt spesialområdene må ses i sammenheng med dette hensynet. Bebyggelsen har tradisjonelt vært konsentrert til området helt nede ved sjøen.

Hensyn bak LNF formålet og PBL § 1-8 er blant annet allmennhetens oppholds og ferdselsinteresser, natur og landskapshensyn og kulturmiljøhensyn.

Tiltakene er utformet på en måte som tilbørlig tar hensyn til det kulturhistoriske miljøet de ligger i. Den nye boden har et antall vinduer spesielt i fasade mot sjøen (fasade øst) som virker unødvendig i forhold til byggets funksjon som bod. Skulle utvalget vurdere å godkjenne bygget bør det slik administrasjonen ser saken forutsettes at minimum to av de tre vinduene i fasaden mot sjøen utgår. Det bør videre knyttes vilkår om bruk av vinduer med kittfals slik fylkeskommunen gir råd om.

Kommunen må på bakgrunn av uttalelsene fra offentlige myndigheter legge til grunn at hensynene bak kommuneplanens LNF formål/plankrav og PBL § 1-8 kan bli vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

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».

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.»

Om hensyn i lovens formål: Er blant annet bærekraftig utvikling, forutsigbarhet, forsvarlighet, hensyn til barn og unge, og tilgjengelighet.

Dispensasjoner kan generelt vurderes å være lite gunstige i forhold til forutsigbarhet, og er ment å være en unntaksregel. Kommunen finner likevel ikke at hensynet til lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Strandsonen i Spind er generelt vurdert å ha nasjonale interesser.

Eikvåg og Loshavn er en samlet uthavn som regnes å ha regional og nasjonal kulturminneinteresse.

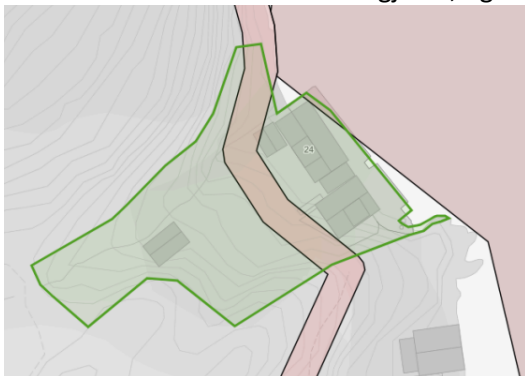
Ut fra innkomne uttalelser fra offentlige instanser legges til grunn at nasjonale interesser kan bli vesentlig tilsidesatt.

Dette kriteriet er ikke innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Enkeltvis dispensasjoner kan undergrave hovedformålet i loven om å sikre bærekraftig utvikling og reduserer forutsigbarhet. En bit-for-bit-utbygging kan svekke naturmangfold, landskapskvaliteter og økologiske funksjoner.

Fordeler: Den del av den gamle ferdselsveien som går over eiendommen kan bli tinglyst med allmenne ferdselsrettigheter. Stien var atkomstvei til den gamle uthavna frem til kjørevei ble fremført til området for noe over 100 år siden. Tinglysningen vil styrke allmennhetens rettigheter til ferdsel på stien og kan også bety at veien kan skiltes med rett til allmenn ferdsel, men det er bare den del av stien som ligger på tiltakshavers eiendom dette vil gjelde, og det vil innebære en relativt sett liten del av den totale stien.



Kart over gammel ferdselssti



Planen for området er gammel (2006) og reflekterer ikke nødvendigvis dagens arealbehov. Likevel er et av hovedhensynene bak planen bevaring, og dette hensynet har ikke blitt mindre siden vedtak av planen.

Kommunen kommer samlet til at det er ikke er en klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er ikke innfridd.

Informasjon, gebyr og videre oppfølging

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.	17328,-
Totalt gebyr å betale		17328,-

Økonomiske konsekvenser

Tiltaket har i seg selv ikke økonomiske konsekvenser.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen kjente

Konklusjon

Utvalget gis råd om å avslå søknad om dispensasjon for bruksendring/utvidelse av bod til anneks og oppføring av nytt bygg for bod/redskaper. Lekehytte er et byggverk som antas å ha et tidsavgrenset bruksformål og konstruksjon. Lekehytta bør fjernes når bruksfunksjonen faller bort. Det gis råd om å godkjenne lekehytta som et midlertidig tiltak i fem år.