



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00059-3
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	27.01.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon med sikte på bygging av badstu 135/17, Høylandstø 28

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om rammetillatelse for nytt badstu på gnr 135 bnr 17 avslås

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2.

Vedlegg

Situasjonsplaner 05.02.25
Tegninger badstu

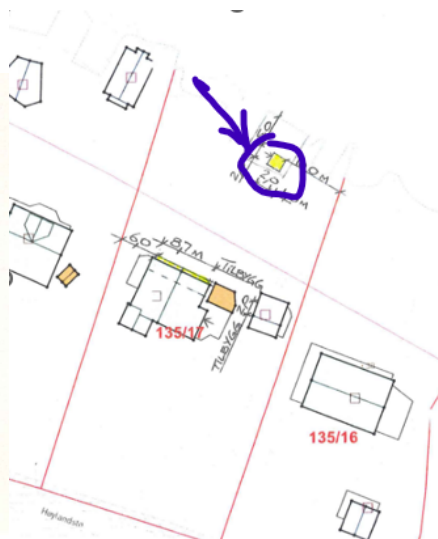
Saken kort fortalt

Søknaden gjelder oppføring av en mindre badstu på 4 m2 på en bebygd hyttetomt på Bedringås.

Badstua er plassert på etablert brygge, og ligger utenfor byggegrense mot sjø fastsatt i kommuneplanen. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene om byggeforbud mot sjø etter PBL § 1-8. Avstanden fra badstua til hytta på eiendommen er rundt 20 meter.

Bakgrunn

Søknaden gjelder: Oppføring av badstu (byggesett) plassert på bestående brygge



Tiltaket er i *en* etasje og vil få et bruksareal (BRA) på 4 m² og bebygd areal (BYA) på 4,3 m².

Søknaden er fremmet sammen med søknad om tilbygg og utvidelse av hytta på eiendommen. Hytteutvidelsen ligger innenfor innregulert byggegrense mot sjø i kommunedelplan for Herad og Nordre deler av Spind, og krever dispensasjon fra PBL § 1-8 og plankrav.

Tilbygget til hytta er håndtert og godkjent ved administrativt vedtak. Det er følgelig kun badstua som behandles i foreliggende sak.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert og avsatt til byggeområde for hytter i gjeldende kommunedelplan for Herad-og nordre deler av Spind.

Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad. Begrunnelsen er primært i forhold til hyttetilbygget og ikke badstua, men ut fra telefonsamtale med søker oppfattes begrunnelsen å være velvære i forbindelse med opphold på eiendommen.

Nabovarsling:

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

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning.

Vann, avløp og overvann:

ingen endring

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken innkom i februar 2025. Ut fra retningslinjer som gjaldt da søknaden ble sendt inn er den ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse.

Kopi av saken vil bli sendt til Statsforvalteren i Agder.

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 er tiltakshavers og de ansvarliges ansvar at tiltakene 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 byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Tiltaksanalysen viser treff på aktsomhetsområde for jord og flomskred og viser at badstua oppføres innenfor marin grense.

At det er tilstrekkelig sikkerhet for etablering av tiltaket må eventuelt avklares før tiltaket kan settes i gang og må settes som forutsetning for en eventuell tillatelse.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Det er ikke særskilte registreringer i området.

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.

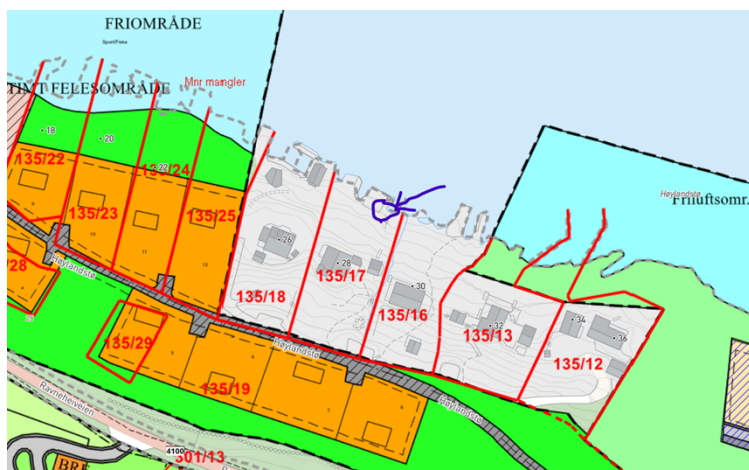
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

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

Vurdering

Om hensyn bak plankravet:

Hensyn bak plankravet er å sikre en helhetlig og forutsigbar utvikling i området. Gjennom detaljert planlegging kan kommunen ivareta viktige hensyn som arealbruk, miljø, trafikk, teknisk infrastruktur og kvalitet i bebyggelsen. Kravet bidrar også til å avklare interesser og medvirkning tidlig i prosessen, slik at utbygging skjer på en måte som er bærekraftig, trygg og tilpasset eksisterende omgivelser.



Tiltaksområdet markert

Eiendommen ligger i en gruppe på fem hyttetomter som er utbygd på dispensasjonsbasis og ligger mellom to regulerte områder. Tilliggende regulerte områder har et grønt «friluftsområde» formål langs strandkanten i området. Strandkanten i området er gjennomgående sterkt nedbygd både med bygninger og brygger også i regulerte områder. Det er gitt et omfattende antall dispensasjonstillatelser i området. Det vil ha begrenset verdi å innregulere et grønt område på de gjenstående uregulerte tomtene da det ikke er gjenstående ferdsels- eller naturverdier i området. En plan vil likevel kunne ha betydning i forhold til å definere utnyttingsgrad for videre utbygging i området og spesielt avklaring av eventuelle ytterligere utbyggingstiltak helt nede ved sjøen.

Dette kriteriet er ikke innfridd.

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

Det vurderes ikke å være gjenstående ferdsels eller oppholdsinteresser langs strandsonen i området. Området må vurderes som fullstendig privatisert og strandsonen fremstår gjennområdene som hagearealer til hyttebebyggelsen i området. Det er heller ikke gjenstående naturlig strandsone i området, Fra sjøsiden fremstår området som tettbygd og en mindre badstu har relativt sett liten betydning for hvordan området fremstår fra sjøen. All bebyggelsen i området er fra nyere tid. Det er ikke spesielle kulturmiljøhensyn i området.

Dette kriteriet vurderes å være 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 vurderes å være innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Strandsonen er generelt vurdert å ha regional interesse. Strandsonen i fjordene er likevel ikke vurdert å være av like stor viktighet for friluftslivet som strandsonen i Spind. Tiltaket vurderes ikke å være i konflikt med regionale eller nasjonale hensyn.

Dette kriteriet vurderes å være 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. I området er likevel disse hensyn likevel sterkt svekket.

Fordeler: Det er uklart hva som kan anføres av allmenne fordeler med tiltaket.

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

Saken er behandlet utenfor behandlingsfrister gitt i loven. Gebyr tilkommer ikke.

Økonomiske konsekvenser

Senere beslutninger om lovlighetskontroll vil eventuelt kunne ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen vesentlige

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Jevnlig bruk av badstue kan være godt for folkehelse.

Konklusjon

Utvalget gis råd om å avslå foreliggende søknaden. Badstua bør relokaliseres til området ved siden av eller bak hytta sett fra sjøen.