



Arkivsak-dok. BYGG-25/00334-6
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

10.03.2026 09:00

Saksframlegg

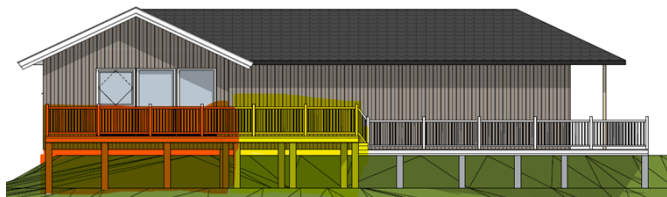
Søknad om dispensasjon og tillatelse til tilbygg til fritidsbolig - Kjørkleivveien 320, 153/3, Sandviktjødna

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk gir, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra plankravet og byggeforbudet langs vann jf. kommunedelplanenes bestemmelse § 1.1, bokstav b, og § 3.2, b og godkjenner søknaden etter pbl. § 20-4 om tillatelse til tiltak for tilbygg til fritidsbolig «Kjørkleivveien 320», gnr. 153, bnr. 3.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Før igangsetting skal dispensasjon etter veglova være gitt. Denne kan omsøkes [her](#).
2. Terrasse/altan: Utvidelse mot sør merket rødt tillates ikke; Del merket gult tillates under forutsetning av redusert høyde.



3. Kantvegetasjon skal ivaretas minst i en sona av 12 meter mot vannet.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Situasjonsplan 23.06.25

Plan, snitt og fasade 23.06.25

Søknad om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig - 153/3, Kjørkleivveien 320
Tiltaksanalyse_13_58_2_2_2026

Saken kort fortalt

Kommunen mottok 24.09.2025 søknad om tilbygg til eksisterende fritidsbolig «Kjørkleivveien 320», gnr. 153, bnr. 3.



Tilbygget er i samsvar med kommuneplanens formål «spredt fritidsbebyggelse», men utløser krav om reguleringsplan. Det plasseres også nærmere vann enn 50 meter og er derfor omsøkt med dispensasjon fra både kommuneplanens plankrav og byggeforbudet mot vann. I tillegg opplyser Agder fylkeskommune at dispensasjon etter veglova kan omsøkes.

Fritidsboligen er lovlig oppført. Det er gitt tillatelse til utslipp. Delingen av eiendommen er tillatt etter jordloven, og eiendommen har en eksisterende avkjørsel. Det er ikke mottatt nabomerknader eller andre innspill i høringen.

Måling av eksisterende hytte viser BRA 57 m², og tilbygget gir BRA 37 m². I tillegg oppføres en terrasse på søyler med areal på 17,5 m². Det er foreslått vilkår for å redusere terrassens landskapsvirkning. Vilkåret innebærer også at tiltaket samlet sett blir under 50 m², slik at byggetillatelsen kan behandles uten krav om ansvarlig søker.

Bakgrunn

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert. I gjeldende [Kommunedelplan for Herad Spind](#) er den avsatt til LNFR, Spredt fritidsbebyggelse, status «fremtidig», feltbetegnelse SF-6-40. Kommuneplanen har et byggeforbud 50 meter fra vann. Det gjelder et plankrav før deling i områder for spredt bebyggelse. Byggesøknaden er derfor omsøkt med dispensasjon fra plankravet og byggeforbudet.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling jf. pbl. § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket har eksisterende avkjørsel. Saken er sendt på høring. Det forutsetter at avkjørselen forholder seg til veglovas regler. Agder Fylkeskommune har uttalt at tiltaket må omsøkes med dispensasjon etter veglova og at de er positive til å behandle en slik søknad. Administrasjonen foreslår vilkår som innfrir kravet til saksbehandling jf. pbl. § 21-5. I tillegg er det foreslått vilkår til avkjørselen i forbindelse med delesaken som parallelt legges frem for behandling.

Vann- og avløp:

Eiendommen vil tilkoples privat vann og avløpsanlegg. Nødvendige rettigheter forutsettes sikret. Overvann, takvann og parkeringsavrenning forutsettes infiltrert.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Søknaden er sendt på høring av plan og bygningsmyndighetene jf. pbl. §§ 21-5 og 19-1. Fylkeskommunens som vegmyndighet har uttalt seg (se tidl.). Verken Statsforvalter eller Lister Friluftsråd har uttalt seg til saken innen utsatt frist.

Det er innhentet tillatelse til utslipp. Det er også gitt deletillatelse etter jordloven.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i et område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at tiltakshaver har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl. § 28-1. Administrasjonen viser til vedlagt tiltaksanalyse. Det går frem av aktsomhetskartlag for flom at det er aktsomhet for flom til en viss kotehøyde. Vi forutsetter at tiltaket uten videre er plassert over denne kotehøyden. Dette samsvarer med opplysninger i søknad jf. TEK § 7.2. Omsøkte plassering gir ikke rimelige grunner til å overprøve søkers opplysning om forholdet til TEK, jf. pbl. § 28-1 og § 21-4, første ledd siste punktum.

Naturmangfoldlovens § 7 mht. § 8–12: Vurderingen bygger på søknaden, bilder og treff i Tiltaksanalysen. Tilbygget øker vesentlig størrelsen på eksisterende hytte. Samtidig er størrelsen totalt sett liten. Informasjon om kantvegetasjon og krav om slikt i vassressurslova tilsidesettes ikke etter vår vurdering. Tiltaket har en avstand på over 17 meter til vannet. I tillegg er kantvegetasjon et viktig landskaps- og naturelement, og det er sentralt at denne bevares under byggearbeidet. Administrasjonen foreslår ut fra «kommunens egen» vurdering at det stilles et føre-vare-vilkår med hjemmel i dispensasjonsbestemmelsen om at kantvegetasjon ikke skades i en bredde over 10 meter.

Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig jf. § 8, og det er ikke registrert naturverdier som tilsier høy risiko for negativ påvirkning tatt i betraktning eksisterende situasjon. Samlet belastning etter § 10 vurderes som lav. Det kan ikke påregnes nye enheter rundt dette vannet eller fler utvidelser på eiendommen. Etter føre-var-prinsippet i § 9 og prinsippene i §§ 11–12 er det i delesaken anbefalt å stille vilkår om overflatevann og utforming av avkjørsel for å redusere risiko for avrenning og ivareta området mot vann ytterligere. Det anses overflødig å gjenta disse vilkår her, siden de må gjelde i tillegg. På denne bakgrunn vurderes naturmangfoldlovens prinsipper ut fra administrasjonens egen vurdering som ivaretatt.

Kulturminner:

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.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra kommunedelplanens plankrav jf. § 1.1, litra b og fra byggeforbudet langs ferskvann jf. § 3.2, (også) bokstav b. Se vedlagt begrunnelse.

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 dispensasjonssøknaden

(administrasjonens vurdering) Hensynene i lovens formål omfatter bærekraft, naturgrunnlag, estetikk, samfunnssikkerhet, samordnet arealbruk, friluftsliv, universell utforming og allmenne interesser. I vurderingen av et tilbygg til en eksisterende fritidsbolig skal kommunen særlig vurdere om slike hensyn svekkes i strandsone og LNFR-områder (også LNFR spred bebyggelse og ferskvann). Tiltaket gjelder en moderat utvidelse av en lovlig oppført hytte. Det legges til grunn at tiltaket ikke påvirker bosetting, landbruk, tilgjengelighet eller sikkerhet. Hensyn til estetikk, landskap og natur står imidlertid sentralt i formålsbestemmelsen og må derfor vurderes nøye. Tiltaket ligger ca. 18 meter fra vann, og det vil være synlig fra deler av vannflaten. Krav om kantvegetasjon og justering av terrasse reduserer dette avtrykket. På denne bakgrunn vurderes hensynene i lovens formål som berørt, men ikke vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak plankravet etter kommunedelplanen går frem av bestemmelsene. De mest sentrale er her «landskap/estetikk samt natur-, friluftsliv» (sitat). Plankravet skal generelt sikre helhetlig vurdering av arealutnyttelse og landskapsvirkning. Tiltaket innebærer en tilbygging innenfor eksisterende bebyggelsesflate, uten nye terrenginngrep av betydning. Terrassedelen er foreslått redusert og delvis tatt ut som vilkår, slik at tiltaket ikke gir større eksponering enn nødvendig. Kantvegetasjonen skal bevares og vil fungere som skjerm mot vannet. En vurdering av reguleringsplan antas ikke å gi vesentlige nye momenter utover det som allerede er vurdert i denne saken. De hensyn plankravet skal ivareta blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt så lenge vilkårene følges.

Hensynene bak byggeforbudet langs vann retter seg mot vern av vassdragsmiljø, kantsoner, landskap og opplevelsen av friluftsliv. Tiltaket ligger ca. 18 meter fra vann og er dermed i byggeforbudssonen. Det sentrale er om tiltaket innebærer en økt privatisering eller reduserer allmennhetens opplevelse av strandsone og landskapsrom. Hytteområdet er privat og har ikke registrerte ferdselslinjer langs vannet. Kantvegetasjonen beholdes som et kontinuerlig vegetasjonsbelte, og tilbygg plasseres i nær tilknytning til eksisterende fasadeliv. Terrassen, som ville gitt økt horisontal utstrekning mot vannet, er redusert gjennom vilkår. Med disse tilpasningene vurderes hensynet til landskap og vassdragsmiljø som ivaretatt, og byggeforbudets kjerneformål blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder nasjonale og regionale interesser, skal særlig hensynet til strandsone, naturmangfold, vannmiljø, friluftsliv og kulturmiljø vurderes. Tiltaket gjelder tilbygg, ikke ny enhet. Det er ingen registrerte kulturminner i området. Det er heller ikke registrert sårbare naturtyper eller andre forhold som tilsier særlig risiko for økt belastning. I høringen opplyser Agder fylkeskommune i uttalelse 02.03.2026 at «Eiendommen berører ikke statlig sikrede friluftsområder som fylkeskommunen har forvaltningsansvar for, utover det vurderes ikke dispensasjonssaker mht. friluftsliv.» Dette underbygger at tiltaket ikke griper inn i statlig prioriterte interesser innen friluftsliv eller tilgjengelighet. Statens øvrige interesser vurderes ivarettatt gjennom vilkårene og tiltakets moderate karakter. Regionen har ikke uttrykt motforestillinger. På denne bakgrunn vurderes det at regionale og nasjonale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Etter dette foreligger det ikke forhold som innebærer vesentlig tilsidesettelse av hensynene i lovens formål, bak bestemmelsene det dispenseres fra eller av regionale/nasjonale interesser. Lovens første sett med vilkår etter pbl. § 19-2 andre ledd anses dermed oppfylt.

Ulempene i saken knytter seg til utvidelse av bebyggelse innenfor 50-metersbeltet og risiko for økt eksponering mot vannet. Disse ulempene reduseres betydelig gjennom vilkår om bevaring av kantvegetasjon og begrensnig av terrassen. Det er heller ikke risiko for økt utbyggingspress, siden tiltaket gjelder ett enkelt tilbygg til en allerede eksisterende fritidsbolig, uten etablering av ny boenhet eller ny tomtestruktur. Fordelene er at hytten kan oppgraderes og tilpasses bruk uten å medføre nye naturinngrep eller ny fragmentering av området. Tiltaket samles ved eksisterende bygg og gir ingen økt belastning på nærliggende natur- og friluftsområder. Fordelene knytter seg dermed til bedre ressursutnyttelse og vedlikehold av eksisterende fritidsbebyggelse uten negativ utviklingsretning. Hytten oppgraderes også med godkjent utslippsløsning og bad. Dette reduserer ulemper som kan knyttes til å benytte såpe ved bading i ferskvann – noe som i seg selv er uheldig for flere organismer i vann. Etter en samlet vurdering vurderes fordelene som klart større enn ulempene. Lovens andre vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd anses dermed oppfylt.

Siden lovens vilkår av administrasjonen er vurdert som innfridd, står utvalget fritt til å avgjøre om dispensasjon bør gis. Det fremstår av flere grunner hensiktsmessig at tiltaket tillates under betingelser som sikrer at landskap, kantvegetasjon og strandsone ivaretas.

Siden dette er eneste hytte ved dette vannet legger administrasjonen opp til at utvalget skjønnsmessig bør bestemme om dispensasjonen etter først ledd skal eller ikke skal gis.

Administrasjonen understreker at det saklig grunnlag for å stille vilkår, jf. pbl. § 19-2 første ledd, for å begrense terrassens størrelse og høyde, samt å sikre kantvegetasjonen mot skade. Disse vilkårene er direkte knyttet til de hensyn byggeforbudet og plankravet skal ivareta og er ikke urimelig tyngende. I tillegg er vilkårene sentrale for å kunne gi dispensasjonen med grunnlag i administrasjonens vurdering.

Informasjon

Gebyr

Saksbehandlingstiden har overskredet reglene i pbl. § 21-7 med mer enn 4 uker slik at det tilkommer ikke gebyr for kommunens saksbehandling.

Ferdigstillelse

Søknadspiktige 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

Slik bestemt i vilkår. Utover dette skal tiltaket ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Vi minner om at vedtak etter vegloven gjelder selvstendig.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Klagen bør være grunnlagt. 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 avdekket, utover at byggesaksgebyret er tapt grunnet fristvirkning.

Konsekvenser for barn og unge

Små til ingen

Konsekvenser for klima og miljø

Små til ingen

Konsekvenser for folkehelse

Ingen

Konklusjon:

Utvalget anbefales å ta stilling til om dispensasjonen bør gis ut fra kommunens politiske skjønn. Administrasjonens vurdering er at dispensasjonen innfrir lovens krav og at den verken kan eller bør gis uten vilkår.

Under slik forutsetning finner administrasjonen at tiltaket innfrir kravene i loven, og at tillatelse til tiltak også skal gis.