



Arkivsak-dok. BYGG-26/00071-7
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang Møtedato
Utvalg for teknisk 05.05.2026 09:00

Saksframlegg

Strandgaten 8 - 1/651/0/0, Søknad om flytende lekter til serveringsformål

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om midlertidig tillatelse til fortløyning av lekter for servering tilknyttet godkjennes på følgende vilkår:

- Drift på lekteren skal være tilknyttet tidligere godkjent pub i Strandgaten 8.
- Veileder T-1442 legges til grunn for tiltaket. Det skal fremlegges støyvurdering . Frist for fremlegging av støyvurdering settes til **XX.XX.26**

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

Vedlegg

Supplering av søknad - Stabilitetsrapport for lekter - 1/651, Strandgaten 8
Søknad om dispensasjon for midlertidig plassering og bruk av flytende lekter til uteservering i tilknytning til eksisterende serveringsvirksomhet i Strandgaten 8 - 1/651
Situasjonsplan, 09.02.26
Tegning ny fasade, 09.02.26
Tegning ny plan, 09.02.26
Tegning nytt snitt, 09.02.26
Følgeskriv til søknad
Dispensasjonssøknad
Følgeskriv til nabovarsel
Svar på nabomerknader fra Strandgaten 10 AS
Nabomerknader - Strandgaten 10 AS
Supplering av søknad - korrigerende tiltakshaver - flytende lekter til serveringsformål - 1/651, Strandgaten 8
Følgebrev til ett-trinnsøknad-Strandgaten 8 Farsund

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder fortøyning av en lekter for uteservering i tilknytning til Farsund folkepub. Lekteren søkes godkjent som en midlertidig installasjon i fem år.

Det er en merknad til saken fra nabo som går på plassering av sykler

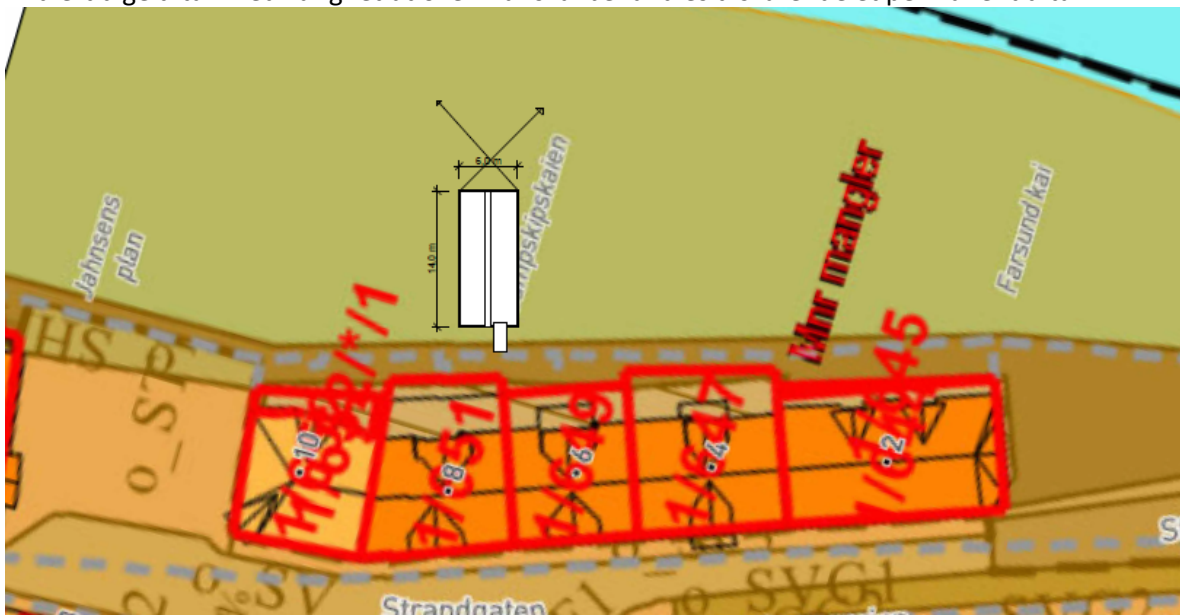
Bakgrunn

Søknaden gjelder:

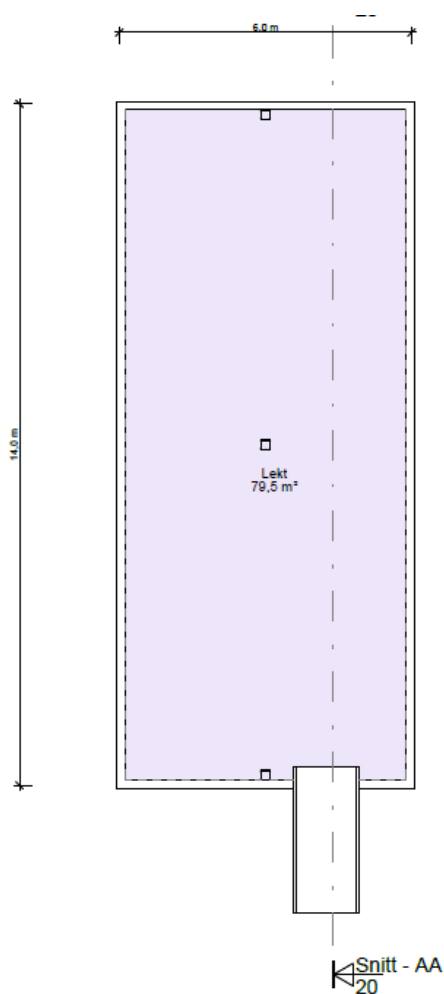
Midlertidig fortøyning av lekter for uteservering ved Farsund folkepub i 5 år.

Lekteren har en oppgitt størrelse på 79,5 m².

Midlertidige tiltak med varighet ut over 2 år skal behandles tilsvarende et permanent tiltak.



[Ta



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke angitt med formål i kommunedelplanen. I gjeldende reguleringsplan for Farsund by fra 1995 er tiltaksstedet regulert til «Havneområde i sjø» mens landdel hvor lekter fortøyes er regulert som «Havneområde land».

Ifølge søknad er tiltaket ikke i tråd med plan. Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er følgende nabomerknader fra gnr 1 bnr 652 (jf. pbl. § 21-3):

Strandgaten 10 AS. Skriver i merknad bla. at:

Området innenfor trekaien ved Strandgaten 2–10 er definert som privat gårdsplass og benyttes til inngang, parkering og nødvendig adkomst, herunder for utrykningskjøretøy. Strandgaten 8 har etablert uteservering over egen gårdsplass og mangler dermed areal for slike funksjoner. Ved dagens drift overføres parkering av sykler m.m. til offentlig kai og naboeiendommer, noe som skaper hindringer for ferdsel og adkomst. En kapasitetsøkning vil forsterke disse problemene. Det bes derfor fastsatt vilkår om at gjester ikke benytter naboeiendommer eller offentlig kai, alternativt at uteserveringsarealet reduseres for å avsette parkering.

I merknaden bes om at det settes vilkår om nattero fra kl 23.00

Søkers kommentar til merknaden:

Etter vår vurdering knytter de forhold som tas opp i merknaden seg i hovedsak til bruk og organisering av omkringliggende arealer i forbindelse med drift, og i begrenset grad til selve plasseringen av lekteren som fysisk tiltak. Det er opplyst at tiltakshaver og nabo har hatt dialog i forkant av innsending av søknaden.

Tiltakshaver har hatt dialog med nabo og vil videreføre denne. For å imøtekomme de forhold som er tatt opp, vil tiltakshaver:

- etablere tydelig skilting, også på naboens side, om at sykler mv. ikke skal plasseres på privat gårdsplass, tilsvarende eksisterende skilting ved Strandgaten 6, samt følge dette opp overfor gjester,
- tydeliggjøre merking mot kaiens trafikkområde,
- aktivt følge opp at løsøre ikke plasseres slik at fremkommelighet eller adkomst for utrykningskjøretøy hindres,
- søke hensiktsmessige løsninger for parkering av sykler, barnevogner og lignende,
- opprettholde løpende dialog med naboene.

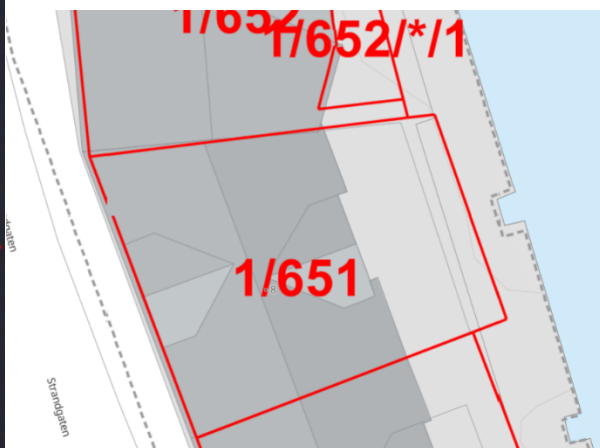
Spørsmål om brukstid og nattero reguleres gjennom skjenkebevilling og annet relevant regelverk, og behandles i egne prosesser.

På denne bakgrunn vurderes det at merknaden ikke gir grunnlag for å avslå den omsøkte søknaden.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket forstås som en del av virksomheten på folkepuben og gir isolert sett ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning.

De fleste eiendommene i Strandgaten har et begrenset areal mellom bebyggelsen og sjøen som del av sine eiendommer. I Strandgaten 8 er store deler av dette arealet benyttet til en uteterrasse. Eiendommen har likevel i matrikkel vist eiendomsgrense som går ut over etablert terrasse og inn i etablert offentlig promenade. Grenser vist i matrikkelen er generelt ikke juridiske og har varierende kvalitet.



Det er vanlig at bebyggelsen i sentrum har begrensede uteareal mot offentlig gate og tilsvarende begrensede mulighet for parkering av sykler og annet her. For en pub kan det tenkes at sykler i større grad blir langtidsparkert enn tilknyttet annen næring. Forholdet som er tatt opp av nabo i forhold til parkering av sykler og annet på naboeiendom og dennes parkeringsplass er forståelig, men er mest et privatrettslig forhold. At tiltak som behandles og godkjennes av kommunen implisitt ikke innebærer hindringer av offentlig ferdsel vil likevel være et offentlig ansvar. Administrasjonen legger til grunn at det vil være forsvarlig å godkjenne tiltaket på midlertidig basis og behov for organisering av sykkelparkering må vurderes fortløpende.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken betinger ikke samordning og anses tilstrekkelig opplyst.

Det er opplyst fra Havneseelskapet at det er avtaler og tillatelser knyttet til fortøyning. Det forutsettes at tiltakshaver har avtaler med tilsvarende varighet som det søkes godkjenning for i søknaden.

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Farsund sentrum er markert i Riksantikvarens områder med nasjonal kulturhistorisk interesse. Lekteren vurderes ikke som negativ i forhold til kulturmiljøet. Et kulturmiljø uten faktisk bruk mister generelt raskt sin verdi, mens liv og aktivitet gir grunnlag for både vern og videre utvikling.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet. Det er fremlagt en stabilitetsrapport for lekteren. 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 byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Det er ikke spesielle naturregistreringer på havbunnen i området som kan være i strid med tiltaket. Tiltaket kan ivareta disse prinsipper.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål i plan. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Hensyn etter § 19-1

Formålet med reguleringsbestemmelsen det søkes dispensasjon fra er å sikre en planmessig og forutsigbar bruk av sjøarealer, herunder ivareta hensyn til ferdsel, tilgjengelighet og overordnede miljø- og bymiljøhensyn.

Tiltaket vurderes å ivareta disse hensynene tilstrekkelig, da:

- tiltaket er midlertidig og tidsavgrenset
- tiltaket er fullt reversibelt og kan fjernes uten varige spor
- tiltaket medfører ingen fysiske inngrep i sjø eller på land
- hensynet til ferdsel og tilgjengelighet ikke vurderes å bli vesentlig tilsidesatt

Fordeler og ulemper etter § 19-2

Fordeler:

- tiltaket er midlertidig og reversibelt
- tiltaket medfører ingen terrenginngrep eller faste konstruksjoner
- tiltaket gir økt aktivitet og bruk av området uten varige konsekvenser
- tiltaket kan avvikles fullstendig etter endt periode

Ulemper:

- tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsformål
- tiltaket innebærer bruk av sjøareal til et formål som ikke er direkte hjemlet i planen

Konklusjon

Basert på ovennevnte vurdering mener tiltakshaver at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2 er oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å innvilge dispensasjon vurderes å være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det bes derfor om at dispensasjon innvilges.

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:

Det legges til grunn at søknaden inkluderer dispensasjon fra arealformål og byggeforbudet i 100-metersbeltet etter PBL § 1-8 siden lekter fortøyes i land og byggelinje mot sjø inntatt i kommuneplanen går i kaifront.

Hensyn bak arealformål i plan er først og fremst fortøyning og tilflott av fartøy for levering av personer og gods.

Hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er generelt natur og friluftshensyn og hensynet til allmenne ferdsel og oppholds interesser langs sjøen.

Havnemyndigheten er i dette tilfellet også aktiv eier av arealet, og har gjennom eierskap mulighet til å vurdere om Havnearealene som er til disposisjon ulike steder i kommunen til enhver tid er tilstrekkelige til det påregnelige behov. Det legges til grunn at Havnemyndighetene her har gjort relevante behovs vurderinger og at primær bruk av kaien ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at behov ivaretas ved andre av kommunens kaier.

Tiltaket skjer uten inngrep i naturen og er fullt reversibelt. Fortøyning av lekteren legges til grunn å ikke hindre allmenn ferdsel, og vil være et tilbud om allment opphold nær sjøen. Ut fra landskaphensyn vil det i dette tilfellet ikke ha noen betydning om lekter fortøyes som foreslått.

Kommunen finner ikke at hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Om hensyn i lovens formål: bl.a. bærekraft, forutsigbarhet, barn, tilgjengelighet, Anlegget forutsettes utført slik at dette er tilgjengelig for bevegelseshemmede.

Kommunen finner hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken vurderes ikke å berøre ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller barn og unges interesser eller tilgjengelighet.

Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Hovedhensikten til området er å ha en havnefunksjon. Tiltaket er negativt i forhold til området bruk som havn. Havnemyndigheten gjør likevel en total vurdering i forhold til påregnelig bruk ved utleie.

Skjenkesteder vil medføre støy som kan være plagsomt for nærliggende boligbebyggelse. Støy på kvelds og nattetid er spesielt plagsomt. Det foreslås vilkår om at veileder T-1442 gjøres gjeldende for tiltaket. Om bruk av anlegget på sen kvelds og nattetid er forenlig med nivåer gitt i veileder må vurderes av fagkyndig.

Fordeler: Midlertidige tiltak er mindre hensiktsmessig å avklare gjennom regulering enn permanente tiltak. Tiltaket vil kunne bidra til mer liv langs strandpromenaden spesielt i sommerhalvåret.

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

Informasjon, gebyr og videre oppfølging

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjon	2.2	7581,-
Behandling av byggesøknad	1.1.9	7581,-
Totalt gebyr å betale		15162,-

Igangsetting og ferdigstillelse:

Etter søkt og ferdigstilt arbeid skal saken avsluttes med søknad og vedtak om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år, **faller tillatelse bort**. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges (jf. pbl. § 21-9).

Forutsetning for tillatelsen

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

Økonomiske konsekvenser

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Skjenkesteder er i utgangspunktet ikke gunstige i forhold til folkehelsen, samtidig kan skjenkesteder ha indirekte positive sosiale effekter, som møteplasser og trivsel.

Konklusjon

Forutsetningene for å kunne gi dispensasjon vurderes å være tilstede. Det forutsettes at nødvendig leieavtale er avklart og etablert med kommunens Havnemyndigheter. Kommunen vurderer ikke at det foreligger spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis.