



Arkivsak-dok. BYGG-25/00151-31
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang Møtedato
Utvalg for teknisk 05.05.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for tilbygg til eksisterende badstue - 1/1122, delvis 1870, Sundsodden

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for Teknisk avslår dispensasjon fra friområde, pbl. §§ 1-8 og 29-4 (4- og 100-meters reglene) for badstuetilbygget på gnr. 1 bnr. 1122 og delvis bnr. 870

Hjemmel for avslagsvedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, andre ledd. Begrunnet i saksfremlegg.

Utvalg for teknisk opplyser om ønsket politisk-faglige skjønn av estetikk og visuelle kvaliteter, samt fritt skjønn jf. «kan» i pbl. § 19-2, første ledd. Det noteres at dette som sum ikke endrer administrasjonens konklusjon ut fra sakens rettsanvendelse i saksfremlegg.

Vedlegg

DOK-analyse - 1/1122/0/0 Ingen adresse
(kopi) - Delvis aksept fra grunneier for å sende søknad tilbygg badstue - Sundsodden
Tilbakemelding - dispensasjonsøknaden ønskes behandlet - tilbygg til badstue - Sundsodden, 1/1122, delvis 1/870
Saksutskrift - Intern høring - Tilbygg til sauna badstua på 1/1122, delvis på 1/870
Supplering - Signert søknad, nabovarsling samt kart med kotehøyde - ny sauna - 1/1122, Sundsodden
Nabovarsel og kvittering Henriette M Skjæveland
Nabovarsel og kvittering Asle Tveit
Uttalelse til intern høring – tilbygg til sauna badstua på 1/1122, delvis på 1/870

Ber feil ved saksbehandling rettet - ny sauna/tilbygg til eksisterende badstue - 1/1122, Sundsodden
Svar - Intern høring - Tilbygg til sauna badstua på 1/1122, delvis på 1/870
Innspill fra Sundsodden Båthuslag til søknad om oppføring av ny sauna/tilbygg til eksisterende badstue - 1/1122, Sundsodden
Innspill fra FMF til søknad om oppføring av ny sauna/tilbygg til eksisterende badstue - 1/1122, Sundsodden
Uttalelse om VA-ledninger i forbindelse med mulig fremtidig søknad for badstuetilbygg på eksisterende betongplate mot sør på 1/1122, Sundsodden
Situasjonsplan - 11.03.25
Tegninger - 11.03.25
Gjennomføringsplan
Avstandserklæringer - 1/997, 1/1000, 1/998
Dispensasjonssøknad
Redegjørelse arkitekturprosjektering
Følgeskriv - Badehusets Venner
Illustrasjon bilde
Båthuseier 1/996 etterspør status i sak - søknad om oppføring av ny vedfyrt sauna - 1/1122, Sundsodden
Supplerende merknader til søknad om oppføring av ny sauna/tilbygg til eksisterende badstue - 1/1122, Sundsodden
Vedrørende manglende nabovarsel - ny badstu på Sundsodden - 1/1122
Manglende nabovarsel vedr. ny badstue på Sundsodden - 1/1122
Kopi - Foreløpig nabomerknad fra Asle tveit eier 1/870- ny badstue på 1/1122, Sundsodden
Kvittering og svar på nabovarsel - 1/1122
Situasjonsplan Lister Oppmåling kotehøyde

Saken kort fortalt

Saken gjelder tilbygg til badstuen på Sundsodden gnr. 1 bnr. 1122 og delvis bnr. 870. Tilbygget skal inneholde finsk sauna, garderobe og dusj. Badstuen er et godt tilbud som vil bli bedre. Saken tilsetter kvaliteter til friluftsområde og badeplassen, samt hensyn til 4-meters regelen mot nabo og hensynet i 100-metersbeltet og kvaliteter ved båthusene. Det kan ut fra sakens rettsanvendelse ikke gis dispensasjon.

Det bør allikevel vurderes av utvalget å opplyse om ønsket fritt skjønn, selv om saken avslås. Dette slik at partene bedre kan kjenne det politiske ønsket i saken, og slik at statsforvalter, om klage mottas, kan vurdere å stadfeste eller omgjøre kommunens vedtak fremfor å oppheve.

Det ligger i sakens natur at en klage må påregnes.

Et tiltak vil også betinge tillatelse fra grunneier, Farsund kommune, Formannskapet. Det er registrert VA-ledninger i grunnen.

Bakgrunn

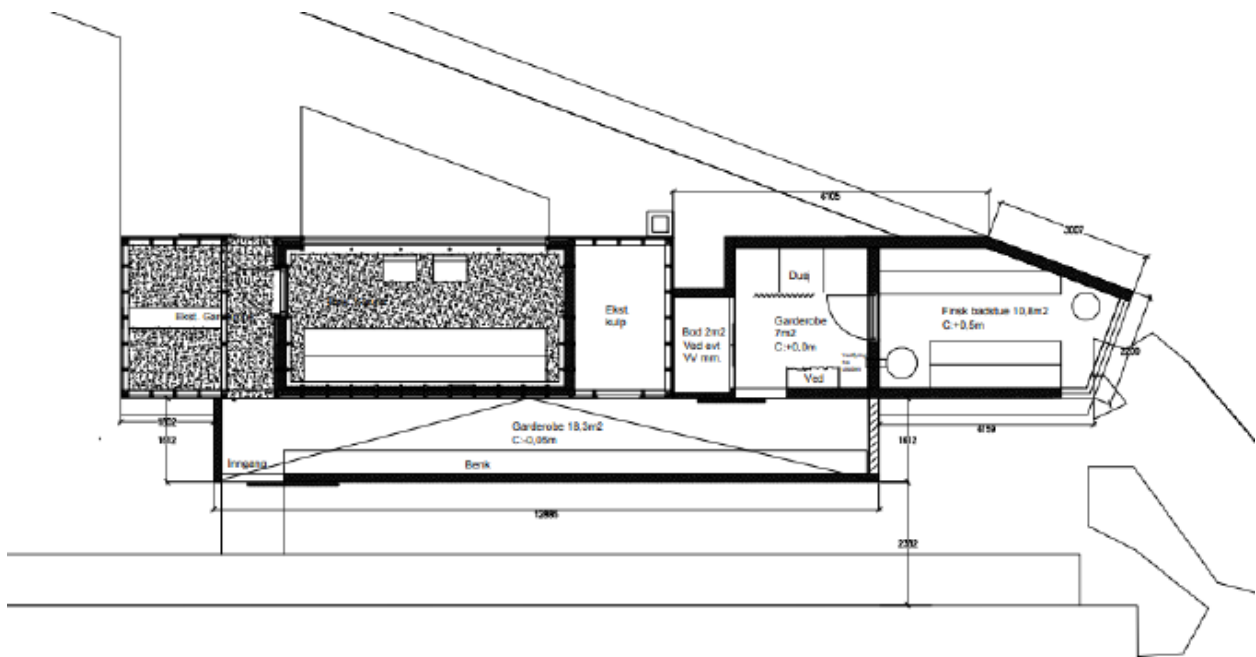
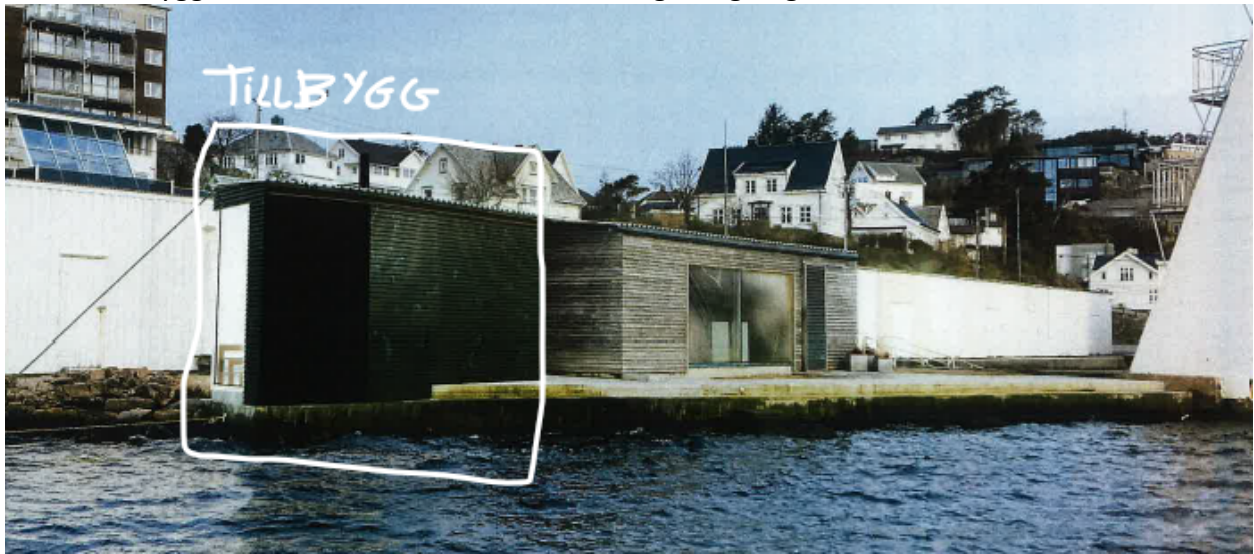
Søknaden gjelder:

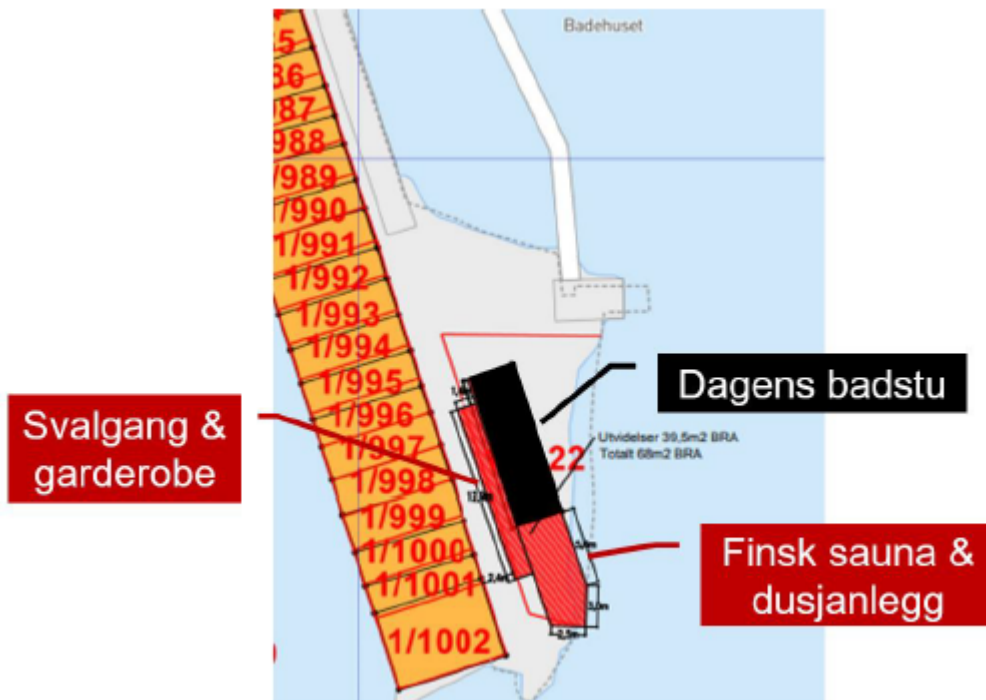
Søknaden gjelder et lite tilbygg til badstuen som ligger ved stupetårnet på Sundsodden. Tilbygget skal brukes dels som garderobe og dels som sauna (badstue med røyk/finsk sauna med vedfyrt ovn).

Tiltaket er hovedsakelig på gnr. 1, bnr. 1122 og deler er på bnr. 870. Området kalles normalt Sundsodden. Båthusene, stupetårnet og badehuset er umiddelbart ved tiltaket. Aktuelle tiltak er tilbygg til badstuen. Tilbygget har et BRA på ca. 40 kvm. Om tiltaket gjennomføres vil badstuen totalt få et areal på 68 kvm.

Det er dokumentert privatrettslig samtykke til at Utvalg for Teknisk kun kan avgjøre dispensasjonsspørsmålet. Det er derfor kun dispensasjonssøknaden som skal bli behandlet nå.

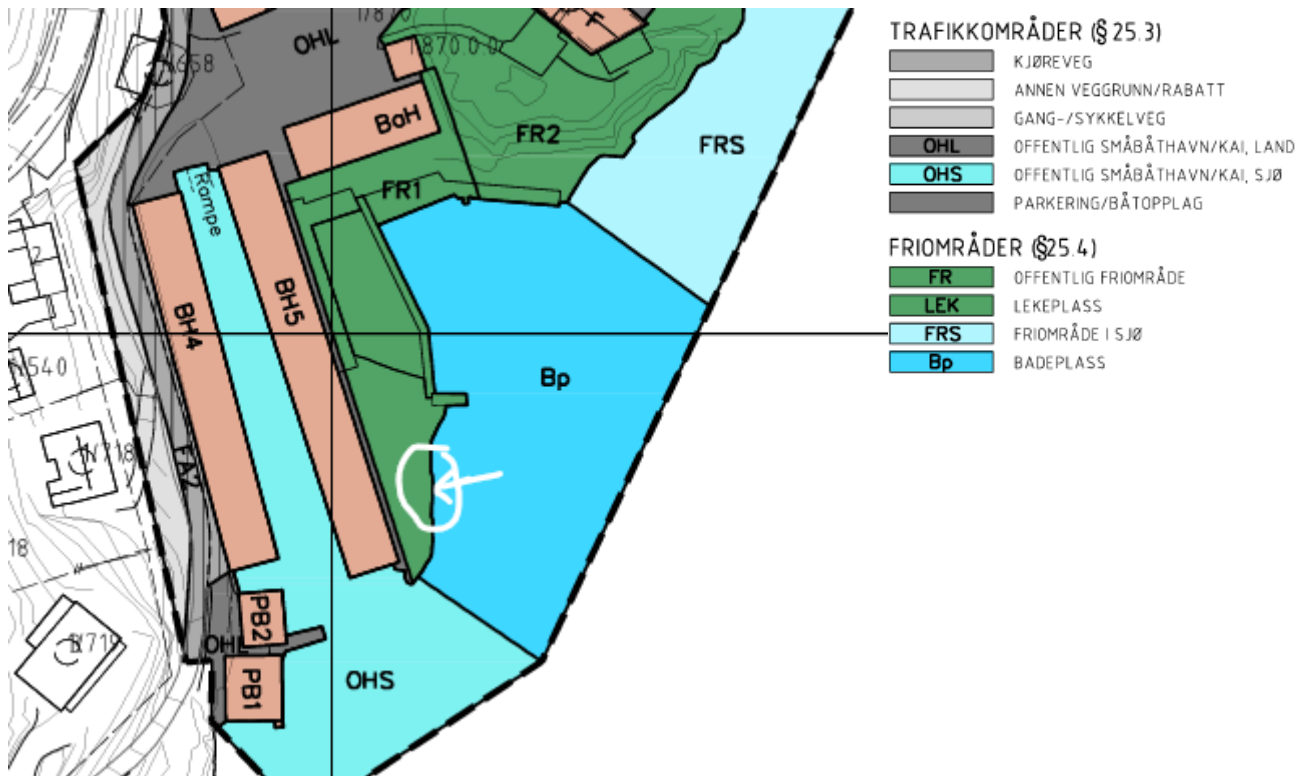
Tiltaket, tilbygget, er omsøkt slik: Utsnitt fra vedlagte tegninger under:





Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er gitt hensynsone H910-18 «reguleringsplan skal fortsatt gjelde», og ikke angitt med formål i kommunedelplanen. Det er derfor reguleringsplanen som gjelder. I gjeldende reguleringsplan for [Verven-Sundsodden \(strandpromenaden\)](#) er tiltaksstedet regulert til offentlig friområde «FR1» og offentlig badeplass «BP». Tiltaket betinger dispensasjon fra regulert «Friområde – offentlig friområde FR1» og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. pbl. § 1-8 og 4-meters reglen i pbl. § 29-4, andre ledd.



Nabovarsling

Det er foretatt nabovarsling jf. pbl. § 21-3.

Det er nabomerknader fra eier av båthuset på gnr. 1 bnr. 1001.

Det er nabomerknader fra eier av båthuset på gnr. 1 bnr. 996.

Det er merknad fra Sundsodden Båthuslag

Nabomerknadene peker på brannsikkerhet, bygningsmiljø, hensyn til friområdet, samt behov for adkomst til båthusene (både adkomsten til dør og passasjens bredde). I tillegg opplyses det om tidvis dårlig parkeringsdekning.

I tillegg er en anmodning om stans i saksbehandling til saken er godt nok opplyst. Samt et ønske om å unnta nabomerknader offentligheten. Disse prosessuelle ønskene er kun delvis funnet å kunne imøtekommes.

Generelt om nabomerknader i byggesak, to sentrale forhold:

- En nabomerknad gir partsrettigheter. Om en nabomerknad velformulert, eller kun frustrert, har mindre betydning.
- Nabomerknaden belyser et forhold, kommunen kan da passe på å vurdere forholdet.

Konkret om nabomerknader i aktuelle sak:

Det er mange forhold og stor interesse for saken – det bør derfor vises forståelse for at disse kommer til uttrykk. Det sentrale for kommunen må være å ivareta hensynene i disse interessene mot loven. Dette gjøres best i en helhetlig vurdering av de saksrelevante forhold inn mot plassering og inn mot dispensasjonsvurderingen. Vurderingen følger derfor i administrasjonens avsnitt for vurdering og ikke kun som saksopplysning over.

Plassering av tiltaket:

Kommunen må vurdere plasseringen av tiltaket. Det går frem at det søkes dispensasjon fra regelen om 4 meter til nabogrensen, samt at nabo motsetter seg dispensasjon. I tillegg plasseres bygget slik at passasjen blir smalere og lengre. Administrasjonen gjør utvalget oppmerksom på at saken i tillegg til vurdering av denne dispensasjonen vil betinge en vurdering av plassering etter pbl. § 29-4 første ledd.

Det må etter første ledd vurderes saksrelevant alternativ plassering; finnes slik plassering bedre egnet, bør denne anvises.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket har adkomst til fots via kommunens eide friområde, fra kommunens parkeringsplass, samt til fots og sykkel via fortau.

Teknisk drift har uttalt seg til saken. Parkering og adkomst til offentlige parkeringsplasser vurderes akseptabelt. Innsnevring av bredde mellom badstue og båthusrekke frarådes av adkomsthensyn. Uttalelsen dat. 18.02.2026 er på to sider, og følger vedlagt.

Det er uavhengig av denne sak startet et arbeide med å lage en skiltplan (antatt ferdig omkring årsskiftet). Teknisk Drift ved Mario Schönherr forestår dette arbeidet.

Dersom dispensasjon vurderes kan det stilles vilkår: Passasjen skal skiltes; Det skal opparbeides adkomst rundt badehuset. Siste del av vilkår anses nødvendig, men blir tvilsomt ut fra sakskomplekset – om vilkåret kan settes bør det settes.

Vann, avløp og overvann:

Tiltaket antas å skulle tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Takvann skal infiltreres i størst mulig grad.

Det er registrert off. vannledninger i grunnen. Teknisk Drift har i forhåndsuttalelse til tiltakshaver 19.09.2025 ingen bemerkninger.

Friluftskoordinator har oppsummert i uttalelse til saken at deler av garderoben planlegges på kommunal eiendom og at tiltaket plasseres over kommunale vannledninger – tiltaket kan påvirke adkomst. Uttalelsen dat. 23.02.2026 er på to sider, og følger vedlagt.

Dersom en dispensasjon vurderes, bør etter administrasjonen ved byggesak/teknisk forvaltings syn utvalget vurdere å feste vilkår knyttet til VA ledninger. «*Kommunen forbeholder seg retten til å vedlikeholde, reparere omlegge eller utskifte ledninger og kreve merutgifter til arbeidet dekket av badehusets venner*»

Uttalelse fra andre myndigheter, lokal medvirkning og andre interessenter

Saken er sendt for intern høring, ekstern høring, samt for medvirkning til andre interessenter og medvirkningsråd den 14.01.26. De som har mottatt høringen er gjentatt under. Kort notat knyttet til merknad/uttalelse følger av kulepunkter.

Agder Fylkeskommunen har ikke uttalt seg til saken.

Statsforvalteren i Agder har ikke uttalt seg til saken.

Friluftskoordinator og vegmyndighet (teknisk drift) har begge gitt uttalelser til saken.

- Parkering og veiadkomst i mindre grad påvirket
- Adkomst til båthus utenfor badstue påvirket – adkomstbredden redusert.
- Tiltaket har begrenset betydning for allmenhetens friluftsliv.

Grunneier:

- Farsund Kommunen, kommuneadministrasjonen, grunneier, har opplyst at dispensasjonssøknaden kan behandles.
- Grunneiersamtykke må deretter omsøkes til Formannskapet.
- Kommuneadministrasjonen opplyser om betenkeligheter til passasjebredde og adgang til VA ledninger.

Epost til ansvarlig søker datert 30.03.26.

Vann og avløp (teknisk drift) har ingen merknader til tiltaket i forhåndsuttalelse

Sundsodden båthuslag har uttalt seg til saken.

- Det er fremmet et ønske om å se på trafikk og parkeringssituasjonen – dette er formidlet teknisk drift og et arbeide er igangsatt ifm. skiltplan.

- Det påpekes behov for risikovurdering
- Differensiering av friluftsområdet brukergrupper, ved at personer med kjæledyr trekker til utkanten av området.
- Brannsmitt hensyn
- Friområdet beskrives som viktig for «havnen»
- Utvidelse av badehuset er ikke ønsket.

Uttalelsen dat. 12.02.2026 er på to sider, og følger vedlagt.

Brannvesenet sør IKS, Lister friluftsråd, Farsund Byforening, Farsund motorbåtforening, Farsund seilforening, Fortisminneforeningen Farsund lokallag, Naturvernforbundet i Agder og Renovasjonsselskapet for Farsund og Lyngdal AS er gitt anledning til uttalelse, men har ikke uttalt seg til saken.

Barn og unges talsperson har ikke uttalt seg i saken.

Medvirkningsrådene har gitt merknader til saken. Se saksutskrift 25/00872-10

- Utvalg for levekårs vedtak: *«Utvalget er positive til ideen som et folkehelseiltak. Vi er opptatt av at det skal være i tråd med universell utforming, og ikke gå på bekostning av allmenhetens bruk.»*
- Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak: *«Rådet støtter vedtaket til utvalg for levekår. Rådet mener at planen hensyntar rådets brukergruppe.»*
- Ungdomsrådets vedtak: *«Ungdomsrådet er positive til planene og mener at etablering av garderobe- og dusjanlegg vil være et bra og nyttig tiltak for området.»*
- Eldrerådets vedtak *«Eldrerådet mener at området skal bestå som et friområde. Det er allerede nok fortettet i dag.»*

For møtebehandling habilitet og avstemming, Se vedlegg «Saksutskrift - Intern høring - Tilbygg til sauna badstua på 1/1122, delvis på 1/870» Journalført 13.03.2026.

Høringsplikten er løst og saken vurderes tilstrekkelig opplyst (fv. § 17 og pbl. §§ 21-5 og 19-1). Vi noterer at instanser som er formelle høringsparter, samt de som har sendt merknad skal motta kopi av vedtak.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden om tillatelse til tiltak skal det opplyses at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. 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.

NVE sitt temakartlag: [KVIKKLEIRESKREDFARE](#), viser ikke treff på aktsomhetskartlag. Tiltaksanalysen viser treff på Stormflo og Havnivåstigning.

Kravet knyttet til flo må opplyses løst i sin sikkerhetsklasse ved supplering av mangelpunkt 2 jf. brev til søker datert 19.01.2026. Fra tiltaksanalyse er vannstand vist til 90 cm i sikkerhetsklasse F1. Dette samsvarer med opplyst kotehøyde, men gir ingen sikkerhetsmargin og betinger etter administrasjonens syn en teknisk løsning. Teknisk løsning er beskrevet slik i pbl. § 21-4

«Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.»

Til dispensasjonsbehandlingen anses det derfor riktig å stille et vilkår med hensyn til pbl. § 19-2, først ledd slik: «Bygget skal tåle rimelige belastninger fra sjø i sin sikkerhetsklasse med en rimelig sikkerhetsmargin opp til dokumentert høyde og ut fra dimensjonerende levetid» jf. etterspurt supplering av rammesøknad.

Sikkerhet er her et teknisk krav og dette anses tilfredsstillende da bygget ikke skal brukes til overnatting mv. slik at øvrige krav eller avslag ikke skal fattes med hjemmel i pbl. § 28-1. En ny realitetsvurdering av denne hjemmel må nødvendigvis foretas ved fremtidig behandling av rammesøknad.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 er vurdert etter § 7. Vi peker til lokal kunnskap, tiltak og tiltaksanalyse. Vi ser fra bilder og befaring at det ikke er spesielle naturkvaliteter som påvirkes etter administrasjonens egen vurdering. Tiltaket vil heller ikke som sum tilsidesette hensynene. Kunnskapsnivået er tilpasset eiendommen. Det er alt opparbeidet en betongplate uten liv. Før igangsetting forutsetter vi at det vurderes om det kan hekke fugler i eldre båthus, slik at disse kan hensyntas – det er ikke status i dag, men et fuglerede kan være dynamisk, så vi legger her til grunn at tiltakshaver må utvise et visst «føre-var-hensyn». Etter administrasjonens egen vurdering finner vi at det kan gå videre med å vurdere å gi dispensasjon.

Kulturmiljø

Området er åpenbart viktig for Farsund.

Det samler funksjoner til lag og foreninger, badeplass, feriegjester og innbyggere. Det brukes året rundt, men har sin største bruk når det er varm sesong.

På Kommunens hjemmeside [om farsund](#) er «badehuset på Naudodden¹» listet opp i samme oppramsing som «Husan rådhus». Videre er Badehuset del av liste [sjørelaterte kulturminner](#)². Kommunen lenker her til Badehusets venner sin side.

I Farsund kommune sin egen [kulturminneplan](#) er Båthusene på Naudodden og Badehuset på St. Helena listet som spesielt viktige anlegg. I tillegg er de på «gul liste». I strategier nevnes bl.a.

Verdiskaping, bruk og gjenbruk

- Videreføre og styrke samarbeidet om «Uthavner i verdensklasse»
- Videreutvikle kulturminnekvitetene i Farsund sentrum og i de andre tettstedene i kommunen
- Fortsatt legge til rette for sykkel-, vandre- og padleruter med kulturminner i fokus
- Aktivere og legge til rette for gjenbruk av krigsminner i nye sammenhenger
- Farsund kommune vil legge til rette for aktiv bruk av kulturminner i næring og annen verdiskaping

¹ Sundsodden er stedsnavnet registrert i [kartverket](#)

² Kommunen (antatt v/ webansvarlig) lenker her til [Badehusets venner](#) sin side.

Det må antas at selv om Agder Fylkeskommunen ikke uttaler seg så har området også regional kulturverdi (minst som båthusrekke og badehus og med sin besøksverdi og historiske fortelling).

Det sentrale er at Utvalg for Teknisk gjør seg en vurdering om hvilken utvikling som ønskes av «stedet» ut fra også disse verdiene, og om saken er ledd i å nå dette.

Kulturminner i bakken:

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

Det gjøres generelt oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken skulle oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringszone 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:

- Byggeforbudet i 100-meters-beltet langs sjø i pbl. § 1-8, andre ledd.
- Regulert Friområde med arealformål «offentlig friområde, FR1» og «Badeplass Bp»
- Fra regulerte fellesbestemmelser i reguleringsplan Offentlig friområde.
- Fra reguleringsplanens «§ 2 Fellesbestemmelser», kravet om saltak og kravet om plassering innenfor byggegrenser.
- 4-meters regelen om avstand til nabogrense i pbl. § 29-4, andre ledd; subsidiært er det bedt om godkjenning etter pbl. § 29-4, tredje ledd, bokstav a «samtykke».

Vedlagt søknadens er to støtteskriv samt søkers oppsummerende begrunnelse: (utsnitt under)

Våres argumenter:

Det er allerede bygget en badstu og platingen er støpt for dette tilbygget.

Bygget har høstet mye ros for utformingen som har klart å kombinere det gamle med det nye. Blitt kåret til årets badstu 2025.

Utvidelsen kommer pga. at det er veldig populært, for Farsunds befolkning og turister. Dette er med på å videreutvikle bruken av det populære bade området når sommer sesongen er over.

Det er en badstu som kombinerer kultur, felleskap og har universell utforming og er for alle.

Den er drives på frivillighet for å gi alle et ekstra hyggelig tilbud.

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.»

Lovgrunnlag for byggeforbudet i 100-m-beltet (pbl. § 1-8, første til andre ledd):

«Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til n. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.»

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».

Lovgrunnlag (pbl. § 1-1, lovens formål):

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.»

Lovgrunnlag for godkjenning av plassering nærmere grense enn 4 meter:

Administrasjonen noterer at det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for å godkjenne hele eller deler av tiltaket nærmere båthusene med hjemmel i pbl. §29-4, tredje ledd, bokstav a. I loven står her:

«Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense: (a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller»

Med samtykke sikter lovgiver ikke til et kryss på varslingsskjema, men til et særskilt privatrettslig samtykke. Den avstand som tillates må nevnes. Dokumentasjonen må utformes fra grunneier til grunneier, og ikke som en avkrysning. At det krysses samtykker, kan i noen grad inngå til vurdering av dispensasjon fra avstandskravet på fire meter i bestemmelsens andre ledd:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter»

Vurdering

Vurdering av dispensasjonen:

Vurdering av hensyn: Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene som gjør seg gjeldende.

Hensynene i lovens formål som størst kommer i spill er de til forutsigbarhet ved at en utvikling skal skje etter plan samt de til barn og unge, ved at et friområde er i spill, samt det til estetisk utforming av omgivelsene. Øvrige hensyn, samt de i utstrekning nevnt i forarbeidet velger administrasjonen kun å henvise til, da de ikke vil komme i spill på samme måte som de særskilt nevnte.

Hensynet til estetikk sammenfaller med hensynet bak planens felles-bestemmelsen om saltak. Det sentrale er en tilpasning til bygningsmiljøet (NB men verken at stupetårnet eller båthusene skal gis et saltak). Vi legger derfor til grunn et skjerpet hensyn til estetikk og visuelle kvaliteter – dog avgrenset til fagskjønn – Her vil (og bør) også et fagpolitisk visuelt kvalitativt skjønn kunne tilføyes av utvalget.

Hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd skal ivareta natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv, herunder blant annet oppholds- og ferdselsmuligheter og andre allmenne interesser. I aktuell sak vil landskap også ha en bryting mot visuell kvaliteter og estetisk utforming av omgivelsene.

Hensynet bak planens «Friområde» med angitt arealformål «Badeplass Bp». Er å sikre en sikker bruk av badeplass på egnet område uten bade-hindrende-sjenanse, god kvalitet og nok plass.

Hensynet bak planens «Friområde» med angitt arealformål «offentlig friområde, FR1» er slik administrasjonen tolker planen å ivareta friområdet støttefunksjon til den offentlige badeplass, samt tillatte stupetårn og badestiger. Med støttefunksjon sikter vi til soling, bad og lek, samlingsplass, og ikke minst at en kan svømme til land. Badestiger og god ilandstiging kan være ledd i å gi sikre bade-forhold. Sikkerhet skal vektlegges særskilt.

Adkomst var et hensyn i bygningsloven, og vi må legge til grunn at termen «offentlig friområde» også var ment å tåle båthusene adgang til land (eventuelle private rettigheter må nødvendigvis også vurderes av Kommunen som grunneier ved Formannskapet). Døren mot friområde kunne da benyttes til å ta inn «lette/mindre» kanoer, årer, fiskeutstyr med mer – selv om båter og større utstyr må antas at ut fra planens hensyn var tiltenkt tatt inn båtveien.

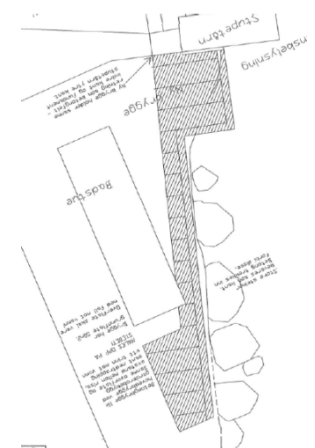
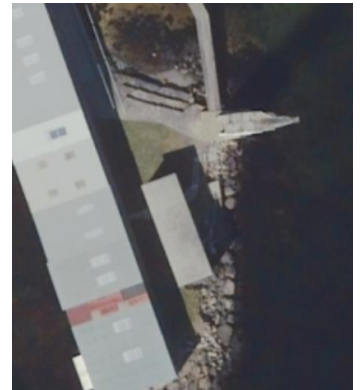
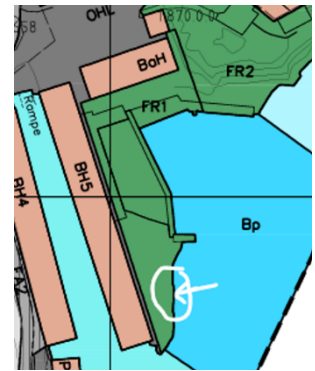
Adkomst til båthusene vil derfor også inngå i hensynet til arealformålet ut fra administrasjonens planfaglige tolkning. Dog i lys av naturlig bruk, ikke for å gi et hensyn på friområde som ikke kunne praktiseres samtidig med friområdets bade-funksjon. Hensynet er altså noe lavere enn det rene friluftshensynet.

Til høyre er plankart utsnitt, flyfoto fra 2023, samt utsnitt fra tillatt opparbeidelse av støpt platting rundt båhuset.

Planen ble vedtatt slik, Stupetårn og «trebro» kan leses av sort omriss: Arealformålene er de samme, men det er i dag lovlig oppført en badstue samt en støpt platting. Fra plankartets koter er område flatt. Støpt platting tilsidesetter ikke hensyn. Selve Badstuen med sin fysiske kropp, viss form for adgangskontroll (av adm. antatt ikke gratis, antatt nøkkel eller kode) – er ikke lenger et friområde i ordets forstand eller intensjon. Badehuset gir også et visuelt hinder mellom badende barn og «voktende» foresatte ut fra et planhensyn. Disse hensyn er i dag alt tilsidesatt i grenselandet mot vesentlig. Badstuen ble også gitt en avstand av hva vi forstår 4 meter (4159 mm fra siste situasjonskart) mellom fasadeliv/til grense. Slik at hensynet til båthusenes adkomst ikke kom i spill. I tillegg kan det gås rund badstuen, både mot båthus og mot badeplass. Båthusenes visuelle kvaliteter, med hensyn til utgang like mot et badeområdet uten synlig hinder vil i noen grad også være tilsidesatt. Samlet betyr det at hensynene til friområde og baseområdet bak planen i noen grad alt er tilsidesatt.

4-meters regelen gir uttrykk for en godt etablert regel. Det er intensjonen at kommunen kan godkjenne plassering der det er enighet, men må unntaksvis kunne vurdere dispensasjon der det er uenighet. Dispensasjonsmuligheten er med andre ord ikke illusorisk, men en snever og strengt bestemt unntak for fåtallet av saker. Hensynet bak bestemmelsen er brannhensyn, vedlikehold og sjananse. I denne sak er det båthus med grense i fasadeliv. Båthusene har en dør mot aktuelle tilbygg. Adkomst og funksjon i adkomst er et hensyn bak regelen. Selve grunneierhensynet til kommunen delegert til Formannskapet vil ikke komme i spill – Dette vil være hensynet for adkomst til kommunens VA ledninger mv.

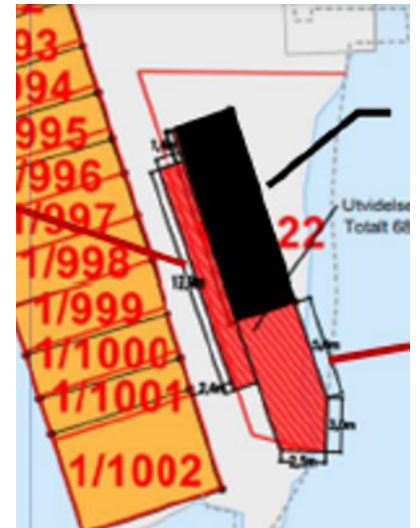
De overnevnte hensyn er ikke få. Under vurderes disse mot tiltaket. Det er ut fra søknadens dokumentasjon ikke klart at visuelle kvaliteter er ivaretatt. Bygget er i seg selv godt arkitektonisk utformet – spørsmålet er om det slutter opp og tilfører noe som kommunen ønsker i sitt bygningsmiljø. Dette fremstår som et politisk faglig skjønsspørsmål. Administrasjonen vurderer at bygget kan visuelt aksepteres. Dette hensynet er etter vårt syn ikke vesentlig tilsidesatt.



Hensynet til brann sikkerhet tilsidesettes i den grad at det kun er gjort rede for økt brannfare ved byggets egen konstruksjon. Dette kan avbøtes med et vilkår. Dersom det skal godkjennes et bygg her, må det også gjennomgås brann sikkerheten til de tilstøtende båthus, og påses at graden av sikkerhet er økt etter gjennomført tiltak. Under slik forutsetning vurderes hensynet ikke tilsidesatt.

Til høyre er utsnitt fra søknad, til illustrasjon for manglende passasje rundt bygget (mot badeplassen). Tilbygget er vist med rød skravur.

Hensynet til nabos bruk må anses tilsidesatt. 2.4 meter vil oppleves som en trang passasje. Tilsidesettelsen anses av reell størrelse og i grenseland mot vesentlig. Båthuseier har også en unik kvalitet med adgang direkte fra båt til badeplass. Dette må ha fordeler for en båtfamilie. Nabo hadde heller ingen grunn til å forvente et bygg her – dette skjerper lovens hensyn.



Friområdet var et område avsatt til badeplassen – dette beslaglegges.

I tillegg avskjæres passasjen mellom badeplass og badstue. Dette fremstår som privatiserende mot planens hensyn.

Når det i tillegg gjelder et byggeforbud i 100-meters beltet, må dette hensyn gis en skjerpet stilling.

I sum tilsier dette at hensynet til friområdets rekreasjonsverdi, sambruk med badeplass og som friområde i 4-meters beltet til båthusene må vurderes vesentlig tilsidesatt av administrasjonen.

Friområdet vil etter vårt syn tape sin funksjon i dette område av planen dersom en dispensasjon innvilges.

Administrasjonen stopper her sin vurdering av hensynene da dette kriteriet ikke er innfridd.

Til opplysning: Administrasjonens syn på regionale interesser til strandvernet, friluftsliv, barn og unge og kulturinteresser er innarbeidet i vurderingsgrunnlaget.

Av hensyn til utvalgets behandling og forventet fremtidig mottatt klage vurderer vi ut fra et forvaltningshensyn: Er sakens fordeler er «klart større» en ulempene?

Redusert friområde er en klar ulempe. Kommunens økte tilbud til badstuesøkende er en fordel. Fordelen er belyst i rådsutvalg sine uttalelse. Friområdets bruk er omtalt av friluftskoordinator som av begrenset bruk.

Administrasjonen vurderer dette opp mot planens hensyn og lovens formål. Samlet finner vi at hensynet til friområdet normalt skal vinne frem. Siden dette hensynet ut fra sin reelle bruk er redusert, er det uklart for oss om hensynet til badstuen kan vinne frem for hensynet til friområde.

Brannhensyn må forstås at kan løses – dette betinger dog vilkår. Dette gis ikke vekt verken i den ene eller andre retning.

Hensynet til 4-meters regelen er tilsidesatt. Båthuseier må ut fra lov og plangrunnlaget ha en klar forventning om at bygninger ikke skal oppføres i friområdet.

Hensynet til visuelle kvaliteter og estetiske hensyn (pbl §§ 1-1 og 29-1) kommer i spill – det er ikke enighet i saken om tiltaket er bra eller dårlig med hensyn til dette. Administrasjonen mener at det ikke kan festes verken en direkte ulempe eller fordel til dette, men at det bør tas et føre-var-forbehold. Utvalget kan utvise et politiskfaglig skjønn og vekte dette annerledes.

Badstuen får i seg selv en bedre og mer egnet funksjon: både dusj, garderobe og bredere tilbud med finsk sauna. Dette vil i noen grad inngå i sakens fordeliste. Et bredt og godt tilbud til våre innbyggere, må anses saklig innafor pbl. sin oppgave. Løsningen er absolutt i strid med gjeldene plan og fordelene gis derfor noe lavere vekt ut fra rene arealdisponeringshensyn.

Pbl. skal sikre adkomst, vann og avløpsledninger, brannsikkerhet og at arealutnyttelse skjer etter plan. Tiltaket er på eller ved offentlige ledninger i grunnen og i noen grad tilsidesettende for adkomst. Dette er ulemper i saken.

Når det gjelder selve parkeringen oppfatter teknisk forvaltning at dette er løsbart. Det kan stilles vilkår. Stiftelsen kan via sin nettside opplyse om parkerings og adkomstvilkår.

Ut fra hensynet til at adgangen langs sjø fjernes, og at adkomsten til båthus svekkes, og at det er usikkerhet rundt tiltakets tilpasning til bygningsmiljøet finner ikke administrasjonen å kunne slå fast at det er klar overvekt av fordeler. Hensynet til estetikk og bygningsmiljøtilpasning er her ikke utslagsgivende. Det er adgangen langs sjø, deretter adkomst til friområde og båthus som vurderes utslagsgivende.

Vi har også vurdert de øvrige brev i saken. Det er ikke sentrale ulemper eller fordeler som kommer frem som overskygger de nevnte.

Administrasjonen stopper her sin vurdering av fordeler og ulemper da dette kriteriet ikke er innfridd.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å ikke være til stede skal kommunen avslå søknaden. Dette er foruten nevnte politiskfaglige skjønn et rent rettsanvendelsesskjønn. Administrasjonen avstår fra å vurdere kommunens frie skjønn etter pbl. § 19-2, første ledd: Utvalget gis råd om å avslå søknaden etter dispensasjonsbestemmelsen andre ledd.

Uavhengig utfall må påregnes klage dersom saken avslås ut fra ren rettsanvendelse. Administrasjonen mener det er sentralt å sikre partsrettigheten og forståelse for vedtak. For å i tillegg sikre effektivitet mot avgjørelse - Slik at en mulig klage vil munne i et endelig vedtak og ikke i et omgjøringsvedtak mener vi at utvalget i tillegg til avslaget bør begrunne i merknad:

- Utvalget bør gjøre rede for det nevnte politisk faglige skjønn. Dette er altså et bundet fagskjønn som inngår i sakens rettsanvendelse, men av politisk karakter. Skjønnets grunn, vekt og tilblivelse må komme frem.

- Utvalget bør gjøre rede for ønsket fritt skjønn i saken – Ønsker utvalget å innvilge eller avslå søknaden (og hvorfor)?

Informasjon:

Gebyr

Gebyr for søknaden vil ikke tilkomme dersom utvalget mener at intensjonen i søknaden var allmennyttig. Dette er administrasjonens syn. Utvalget bes opplyse dersom dette syn anses uriktig.

Igangsetting:

Kan ikke finne sted før tillatelse, dispensasjon og grunneiersamtykke er innhentet.

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 ± 15 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.

Installasjoner (rør, kabler og ledninger) i bakken må ikke skades. Brannsikkerhet skal være løst.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding 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

Om det gis dispensasjon – er det administrasjonens syn at en klage vil føre til omgjøring. Klager kan da be sine kostnader dekket. Det samme gjelder om det avslås dispensasjon, men da anses risikoen for en omgjøring svært lav. Resultatet munker i det samme, saken vil endelig avgjøres av Statsforvalteren, og da mener administrasjonen at våre innbyggere ikke skal bære en uhensiktsmessig og unyttig kostnad.

Konsekvenser for barn og unge

Barn og unges talsperson har ikke uttalt seg til saken. Ungdomsrådet er positive til saken. Barnas talsperson kan om mulig bes uttale seg direkte i møtet – ta i så fall kontakt.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen påviste.

Konsekvenser for folkehelse

Utvalg for levkår er positive til tiltaket; med forbehold. Administrasjonen har ikke funnet at forbeholdet er innfridd. Konsekvensen anses som nøytral ut fra Teknisk forvaltning sitt samlede syn.

Konklusjon

Saken påregnes påklaget. En god begrunnelse av utvalget, samt tilslutning av administrasjonens innstilling kan føre til en kortere vei til endelig avgjørelse og reduserte utgifter for kommunen.

Ut fra sakens rettsanvendelse kan det ikke gis dispensasjon jf. pbl. § 19-2, andre ledd.

Både nevnt politiskfaglig skjønn og det frie politiske skjønn kan vurderes anført i merknad til vedtaket – Dette vil ikke rukke ved administrasjonens konklusjon ut fra pbl. § 19-2, andre ledd.