



Arkivsak-dok. BYGG-24/00040-11
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

26.05.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om bruksendring av rom i sjøbod med sikte på tilrettelegging for overnatting og opparbeidelse av parkeringsplass 28/94, Østhasselstrand

Kommunedirektørens innstilling:

Dispensasjon fra kommuneplanens LNF formål/verneområde og plan- og bygningslovens § 1-8 med sikte på endring av bruk av rom i bestående sjøbod og tilrettelegging av utvendig parkeringsplass godkjennes.

Vilkår:

- Strandsonen mellom båthuset og sjøen skal være åpent for allmenn ferdsel og opphold

Før bruksendringstillatelse kan gis til omsøkte formål skal det avklares at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

Hjemmel for vedtaket er pbl. § 19-2

Vedlegg

Kopi av vedtak om dispensasjon for utvendige tiltak fra Statsforvalteren samt kopi av Farsund kommunes vedtak om avkjøringstillatelse - 28/94, Østhasselstrand

Kopi - Dispensasjon - parkeringslomme og forstøtningsmur på Østhasselstrand i Listastrendene landskapsvernområde - 28/94 i Farsund kommune

Kopi - Avkjørselstillatelse - 28/94, Østhasselstrand

Kopi - Uttalelse til bruksendring av sjøbod / naust på 28/94 i Østhasselstrand - Listastrendene landskapsvernområde

Uttalelse til bruksendring av sjøbod/naust - 28/94, Østhasselstrand - Listastrendene landskapsvernområde

Søknad om bruksendring av sjøbod til sjøbod med overnattingsmulighet - 28/94 - Østhasselstrand
Situasjonsplan mottatt 06.02.24

Opprinnelige tegninger, ferdigattest, og godjenning av endringer
Nyoppdatert planskisse 2024

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder bruksendring av visse romfunksjoner i 2.etg i bestående sjøbod i Østhasselstrand. Med søkte endringer vil sjøboden være godkjent for overnatting og vil ha godkjent baderom. Det er i eget vedtak godkjent visse mindre endringer utenomhus med sikte på tilrettelegging av parkeringsplass langs kommunevei. Bruksendringen innebærer ingen ytre endringer av bygget.

Statsforvalteren i Agder har i brev bekreftet at tiltaket ikke vurderes å være i strid med vernebestemmelsene for området. I vedtak 28.01.26 er det godkjent dispensasjon fra verneformålet med sikte på tilrettelegging av en parkeringslomme.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens LNF formål og byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Bakgrunn

Søknaden gjelder:

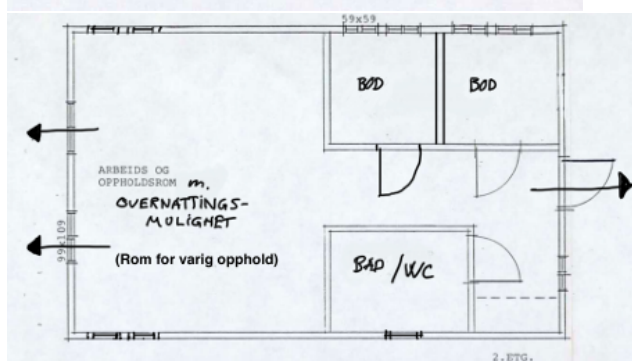
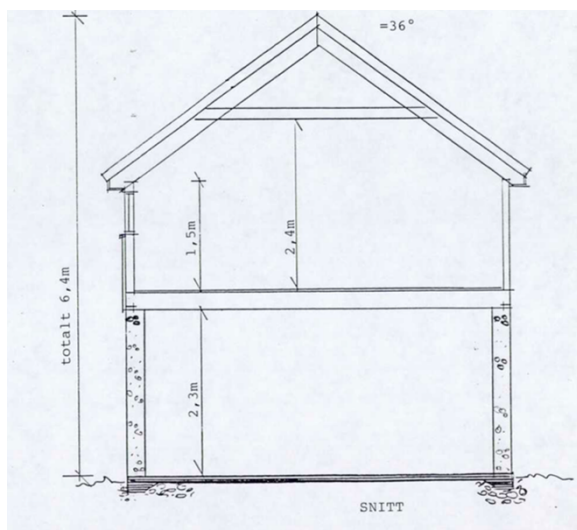
Søknaden gjelder endring av romfunksjoner i 2 etg av bestående sjøbod på gnr 28 bnr 94, Østhasselstrand. Tiltaket innebærer ingen ytre endringer av bygningen. Bygningen er i sin tid formgitt av fylkeskonservatoren i Vest-Agder i forbindelse med Fylkesmannen i Vest-Agder sin behandling av saken etter vernebestemmelsene 3.02.1989.



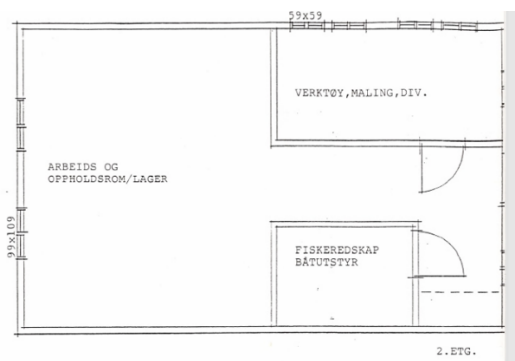
Sjøbod hvor det søkes om endring av romfunksjoner. Østhassel redningsstasjon i bakgrunnen.

Lenke Google Street view

<https://maps.app.goo.gl/aFfyxDVBWGFwHHYd6>



Plantegning 2. etg med endrede romfunksjoner



Opprinnelig byggegodkjent plan tegning 2etg

Verneområdene på Lista dekker det meste av kystlinja fra Lomsesanden ved Loshavn til Varnes fyr. Kystlinja er delt opp i områder med landskapsvern, plante- og eller dyrelivsfredning. Området i Østhasselstrand inngår som landskapsvernområde, hvor det i vernebestemmelsene er gitt åpning for oppføring av bygg på en gitt strekning.



Sjøbod som det søkes om endret bruk av

Om unntaket i vernebestemmelse i Østhasselstrand heter det at:

«Bygging av boliger, uthus og naust i tilknytning til eksisterende bebyggelse i et område fra moloen og nordover til og med gnr/bnr 28/19 i sone 6, kart nr. 4. Eventuelle bygninger skal i samråd med forvaltningsmyndigheten tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse i form, farge etc.»

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert, og er avsatt til LNF/verneområde i gjeldende «kommunedelplan for Farsund-Lista».

Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad.

Nabovarsling:

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

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Vilkår i avkjørselstillatelse skal innfris. Det er i gitt tillatelse gitt unntak fra bestemmelsene om friskt.

Vann, avløp og overvann:

Tiltaket forutsettes å skulle tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det er tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Uttalelse fra andre myndigheter/historikk:

I opprinnelig godkjenningsvedtak fra Fylkesmannen i Vest-Agders vedtak er det presisert at tillatelsen gjelder til formål båthus/sjøbod og ikke til annet formål. Der det er presisert at *«sondringen mellom båthus/sjøbod og hytte/feriebolig er her meget vesentlig.»*

Søker opplyser at det tidligere er godkjent utslippstillatelse til tett tank for bygningen.

Statsforvalteren i Agder skriver i brev datert 1.10.24 om søknaden bl.a. at:

Kommunen viser til en annen sak på gnr/bnr 28/128 på Østhasselstrand hvor en endring av innvendig bruksformål for rom i sjøbod ble vurdert av Statsforvalteren å ikke kreve dispensasjon fra vernebestemmelsene i uttalelse datert 17.12.2021. Kommunen ber Statsforvalteren vurdere om foreliggende sak kan vurderes tilsvarende.

Statsforvalterens vurderinger

Bruksendring

Sjøboden det søkes om bruksendring for ligger innenfor Listastrendene landskapsvernområde hvor formålet med vernet er «å bevare et egenartet natur- og kulturlandskap med spesielle strandtyper og geologiske, botaniske, zoologiske og kulturhistoriske kvaliteter av meget høy verneverdi», jf. kapittel III i forskrift om vern for Listastrendene landskapsvernområde (heretter kalt verneforskriften).

Fra søknaden om bruksendring fremkommer det at det vil ikke være utvendig endringer av bygget sett opp mot nåværende situasjon og det som ble oppført i 1994. Statsforvalteren vurderer at nåværende sak kan vurderes likt som i sak fra 2021 og at søknad om bruksendring ikke krever dispensasjon fra forskriften for Listastrendene landskapsvernområde. Statsforvalteren legger til grunn at bruksendringen omfatter ingen fasadeendringer eller ytre tiltak, og at bygget opprettholdes som bygningstype naust.

Agder i lignende sak. Naboeiendommer har også etablert støttemurer til biloppstillingsplass som er langt større enn parkeringslommen vi planlegger å etablere, også innenfor verneområdet for havnen. Vi antar da at det da er god presedens for å bygge en støttemur på 40 cm.

..

Den innvendige bruksendringen det søkes om påvirker ikke utvendige forhold utover biloppstillingsplassen som allerede er godkjent. Nåværende rom er allerede godkjent som oppholdsrom, men det er uklart hvor lenge det er lov å oppholde seg der. Eiendommen med båthus benyttes allerede lovlig ifm. fiske, bading osv. Det at man vil få mulighet til å oppholde seg lengre, og med sporadiske overnattinger, ble i tilsvarende sak ikke vurdert til å føre til særlig økt privatisering i relasjon til allmennhetens interesser, sett i forhold til båthuset slik det benyttes i dag. Ut i fra dette ble det i tilsvarende sak vurdert at bruksendringen ikke medfører at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt jf. pb.. §19-22»

I tilsvarende sak ble fordelene ved dispensasjonen også vurdert til å være «klart større» enn ulempene j.f § 19-2 pbl. Det ble foretatt en interesseavveining, og argumentert for at ved en dispensasjon vil tiltakshaver få utført tiltaket fortløpende og det vil være ressursbesparende og tidsbesparende enn en reguleringsplan for tiltaket. Omsøkte bruksendringer til redskapsrom med mulighet for overnatting, ble ikke ansett til å virke negativt inn på allmennhetens benyttelse av området eller kystmiljøet for øvrig. Kommune så ingen nevneverdige ulemper ved tiltaket, verken for allmennheten eller naboer.»

Vurdering:

Lovens formål (pbl. § 1-1)

Tiltaket anses å bidra til mer ordnet arealbruk

Det vurderes ikke å stride mot hensynet til bærekraftig utvikling eller allmenn tilgjengelighet.

Kriteriet er innfridd.

Regionale og nasjonale interesser

Bestående bygning ligger svært nær strandlinjen. Strandsonen er en nasjonal interesse. Østhassel redningsstasjon og et område rundt (inntil eiendomsgrense til 28/94 i sør) er fredet etter kulturminneloven.

Det legges vekt på at tiltaket er av begrenset omfang og ikke påvirker naturverdier eller landskap vesentlig. I forhold til redningsstasjonen bemerkes at tiltaket ikke innebærer ytre endringer og vurderes ikke å negativt påvirke kulturminneverdiene i området.

Kriteriet er innfridd.

Hensyn bak LNF formål og byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Bakgrunn for byggeforbudet er blant annet hensynet til allmennhetens ferdels og oppholdsinteresser hensynet til naturverdier og landskap og i forhold kommuneplanens LNF også landbruksinteresser.

Landskapshensyn og naturverdier vil ikke bli påvirket av tiltaket, siden det ikke skjer ytre endringer av bygningen.

Fylkesmannen i Vest-Agder har gjennom etableringen av Listastrendene landskapsvernområde sammen med tilknyttede natur og fuglefredningsområder implisitt også sikret befolkningen i kommunen omfattende tilgang til strandsonen. I Østhasselstrand er det likevel gjort et unntak fra landskapsvernet for å tilrettelegge et område for en viss utbygging. I det aktuelle området i Østhasselstrand er allmenne ferdselsrettigheter gjennom området sikret gjennom kommuneveien, og de offentlig eide arealene i

Østhasselstrand (redningsstasjonen og den søndre moloen) vil sikre tilgang til en del av strandsonen i området for allmenheten.

Som følge av at tilliggende eiendom er en offentlig eid eiendom vil det ved spesielle anledninger kunne være litt allment opphold i strandsonen på tiltakshavers eiendom.

Som vilkår for dispensasjon settes at vilkår om allmenn ferdsel og opphold skal være mulig mellom bygningen og strandlinjen.

Den tilnærming som er gjort i landskapsvernplanen i Østhasselstrand kan vurderes som en avveining mellom vern og utbyggingsinteresser for grunneiere som har fått båndlagt det aller meste av sine strandarealer. Når vernemyndigheten vurderer at tiltaket er innenfor det som verneplanen tilrettelegger for vurderes det som et argument for at saken bør kunne godkjennes også etter plan- og bygningsloven.

Det er tidligere godkjent tilnærmet like søknader om endring av romfunksjoner i samme område.

Avveining av fordeler og ulemper

Fordeler:

- Det sikres likebehandling i forhold til tidligere saker
- Tiltaket gjelder kun endret bruk og innebærer ikke ny utbygging i strandsonen
- Allmenne interesser sikres gjennom vilkår for dispensasjon

Ulemper:

En sjøbod med oppholdsfunksjoner har generelt en større privatiserende effekt enn en sjøbod uten slike funksjoner. I dette konkrete tilfellet hvor utenomhusområdene er verneområde og området i tillegg er værhardt, vil det være mindre aktuelt å tilrettelegge for utvendige tiltak i strandkanten som følge av utvidet bruksformål. Økning av privatiseringsgrad vurderes ut fra dette å være liten.

Kommunen finner etter en samlet vurdering at fordelene er klart større enn ulempene. Kriteriet er innfridd.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

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 godkjenne dispensasjon for utvidet bruksformål for sjøboden. Det vurderes ikke å foreligge spesielle forhold som tilsier at dispensasjon ikke bør gis.