



Arkivsak-dok. BYGG-26/00105-3
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	25.08.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for badstue til hytte på 200/75, Fladenveien 73

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for Teknisk avslår dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad 125 m² BRA, overskridelse med 8 m² til 133 m², med sikte på å kunne oppføre en frittliggende badstue på 8 m² BRA på gnr. 200 bnr. 75, Fladenveien 73.

Hjemmel for vedtak er plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Begrunnelsen følger av saksfremlegget.

Vedlegg

DOK-analyse - 200/75/0/0 Fladenveien 73
Søknad om dispensasjon for oppføring av frittstående badstu - 200/75, Fladenveien 73
3D-1, Illustrasjon
3D-2, Illustrasjon
3D-3, Illustrasjon
D-1 situasjonsplan 17.02.26
E-1 plan og snitt, 17.02.26
E-2 fasade øst, 17.02.26
E-3 fasade nord, 17.02.26
E-4 fasade sør, 17.02.26
E-5 fasade vest, 17.02.26
BYGG-22_00062-1 Tegninger samlet 237112_1_1

Saken kort fortalt

Eiendommen er fullt utbygd i tråd med reguleringsplanens rammer (125 m² BRA). Det er i tillegg utnyttet maksimalt bygningsvolum gjennom ikke målbart areal på loft. Omsøkt badstue på 8 m² er i sin helhet over tillatt utnyttelsesgrad. Administrasjonen vurderer at hensynene bak utnyttelsesgraden fortsatt gjør seg gjeldende, og at tiltaket samlet sett vil innebære en uheldig utvidelse av bygningsvolumet, som er vesentlig i strid med hensynet bak utnyttelsesgraden.

Administrasjonen vurderer at det derfor ikke kan gis dispensasjon.

Om utvalget kommer til en annen konklusjon anbefaler vi å stille vilkår om å redusere vindusflate og glassrekkverk.

Bakgrunn

Historikk:

Den 04.02.1997 ble området, Lycke gård Spindanger regulert. Hytter ble da tillatt på hhv. 120 og 75 m² BRA.

Det fremgår 2 planendringer.

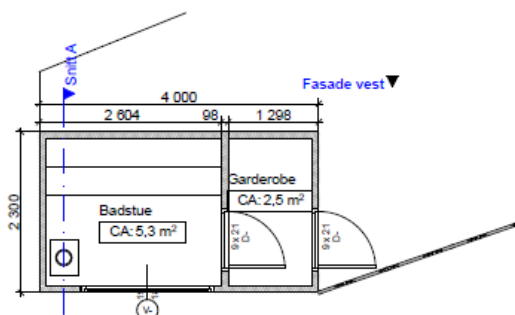
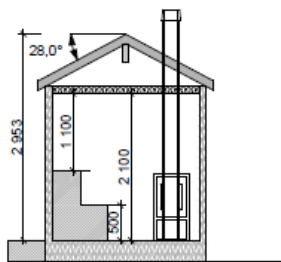
Den 04.05.2021 fattet kommunen ved Utvalg for Teknisk vedtak om mindre reguleringsendring. Ut fra bestemmelser vedlagt varsel om reguleringsplan sendt 07.05.2021 var tillatt hytter på inntil 125 m² BRA. Saksreferanse: 20/02774-18

Den 03.03.2022 ga kommunen ved administrasjonen rammetillatelse for hytte med hems på 125 m² BRA. Målereglene var da slik at hemsen ikke kunne innredes til soverom, eller stue med videre, og heller ikke ville få tellbart BRA. Var hytten 61 mm høyere ville hytten hatt betydelig større BRA. Tegninger av hytten er vedlagt.

Søknaden gjelder:

Søknaden gjelder frittliggende badstue på 8 m² BRA og 9 m² BYA på gnr. 200 bnr. 75, Fladenveien 73.

Tiltaket betinger dispensasjon, men krever ikke byggesøknad. På neste side er utsnitt av tegning og illustrasjon. Vedlagt er komplett sett.



Red markering viser omsøkt plassering

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke angitt med formål i kommunedelplanen. I gjeldende «reguleringsplan for Lycke gård» er tiltaksstedet regulert til bebyggelse og anlegg, arealformål «fritidsbebyggelse», område BFR8.

I planen er bestemmelsen om utnyttelsesgrad slik:

3.2 Fritidsbebyggelse BFR1-9

Maks BRA er satt til 125m². Bygningene må gi en god utforming og terrengtilpassing ved utbygging. Bygningene kan ha maks en etasje, og saltak, med en takvinkel på 25-35 grader.

BFR8 tillates oppført med hel eller delvis sokkeletasje for å kunne ta opp deler av fallet i terrenget.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling jf. pbl. §§ 21-3 og 19-1.

Plassering av tiltaket:

Tiltaket skal forholde seg til reguleringsplanens grenser mot sjø.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Ingen endring

Vann, avløp og overvann:

Tiltaket skal ikke ha innlagt vann eller avløp. Takvann må infiltreres jf. pbl. § 28-10.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken anses tilstrekkelig opplyst og betinger heller ikke samordning jf. hhv. fvl. § 17 og pbl. §§ 21-5 og 19-1. Forholdet til statsforvalter og 100-m-beltet, anses løst ved byggegrense mot sjø. Saken angår lokale forhold.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Det er ikke mottatt byggesøknad. Kun dispensasjon. Det forutsettes at tiltakshaver har dokumentasjon på sikker byggegrunn i tiltakets dokumentasjon.

Tiltaksanalysen viser treff for tiltak i sikkerhetsklasse S3 (høyest), tiltaket er i sikkerhetsklasse S1 (lavest). Det er følgelig ikke nødvendig å stille vilkår jf. pbl. § 28-1, etter administrasjonens vurdering.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 skal vurderes mot tiltak og tiltaksanalyse jf. § 7. Administrasjonens vurdering viser at det ikke kan gis dispensasjon, det går derfor ikke nærmer igjennom.

Kulturminner i bakken:

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

Det gjøres 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 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 tillatt BRA 125 m², for å oppføre badstue i sin helhet ut over tillatt utnyttelsesgrad. Badstuen er omsøkt med BRA lik 8 m². Søker skriver i sin begrunnelse blant annet at:

Særlige grunner for dispensasjon:

Tiltakshaver søker om å oppføre en frittstående bygning på 9 m² som skal fungere som en badstue. Området er regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen er per nå utbygd med maks tillatt BRA. Størrelsen på tomten er 1110 m². Badstuen søkes oppført innenfor regulert areal og skal dermed ikke ha noen negativ påvirkning på området.

Bestemmelsene det søkes om å dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt etter vår vurdering. Badstuen er 8 m² BRA og blir den eneste frittstående bygningen på eiendommen. Det er altså en økning på 7 % av totalt BRA. Tomteutnyttelsen øker fra 11 %-BRA til 12 %-BRA.

Fordelene med å tillate et slikt tiltak er at badstue på generell basis er vitenskapelig bevist å ha en god effekt på fysisk og psykisk mental helse, og vil dermed fremme folkehelse. Vi kan ikke se at det skal være noe ulemper knyttet til tiltaket.

Ansvarlig søker vurderer på grunnlag av dette at fordelene er større enn ulempene for å gi en dispensasjon. Bestemmelsene det søkes å dispensere fra blir heller ikke vesentlig tilsidesatt.

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 dispensasjon

Om hensyn bak regulert utnyttelsesgrad og i lovens formål: Utnyttelsesgrad er et viktig styringsverktøy for å bestemme grad av bebyggelse i et område. Det gir i tråd med lovens formål en forutsigbar ramme for utnyttelsen. Kommunen har gjennom planendringer økt utnyttelsen. Det er så bygget maksimalt av tillatt utnyttelse, samt utnyttet adgangen i loven til å maksimere bygningsmassen med ikke tellbart areal på loft.

Dette tilsier at hensynet ikke har falt bort, men gjør seg spesielt gjeldende for aktuelle eiendom. Bygget gis også en eksponert plassering som trekker bygningsmassen ut til byggegrensen for eiendommen. Dette er den plasseringen som i størst grad vil utfordre hensynet til lovens formål og utnyttelsesgrad.

Tiltaket er i seg selv lite. Det må vurderes mot seg selv og mot hensynet. Samlet tilsier dette at hensynet til volumet av bygningsmasse og forutsigbarhet for planens klare ramme vil bli vesentlig tilsidesatt etter administrasjonens syn dersom det gis dispensasjon.

Det kan ut fra disse hensyn ikke gis dispensasjon.

Om regionale og nasjonale interesser: Saken berører etter administrasjonens syn ikke regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Landskapet vil ikke i et nasjonalt perspektiv bli påvirket. Tiltaket forholder seg til byggegrense mot sjø. Det er ikke registrert kulturminner eller dyrket mark som blir berørt.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper:

Planens BRA begrensning tilsidesettes.

Bygget er ut fra planens BRA hensyn gitt en uheldig plassering.

Fordeler: Fordelen med tiltaket er å imøtekomme tiltakshavers ønsker. Det er anført at en badstue gir dokumenterte helsefordeler. I vurdering under legges det til grunn at dette er riktig.

Fordelen som anføres er generell. Den vil gjelde i alle saker om badstue. Fordelen må derfor gis mindre vekt ut fra hensynet i planen. Hensynet i planen er å styre BRA på en forutsigbar måte. Styringen skal gi en viss grad av bebyggelse. Byggets plassering og eksisterende hytte gjør at overskridelsen bli så uheldig som planen kan legge opp til.

Administrasjonen har derfor ikke kunnet finne at det er klar overvekt av fordeler. Det kan også ut fra denne grunn ikke gis dispensasjon.

Informasjon

Gebyr

Grunnet overskridelse av saksbehandlingsfristen tilkommer ikke saksbehandlingsgebyr.

Ferdigstillelse

Små tiltak har ikke krav om ferdigattest, men skal avsluttes med melding om plassering straks de er bygd. Informasjon og skjema finnes her [Unntak 3 – Tiltak uten krav om ferdigattest - Farsund kommune](#).

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 ± 50 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.

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

Ingen

Konsekvenser for barn og unge

Ingen

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen

Konsekvenser for folkehelse

Få – badstuen kan løses på andre måter.

I et planområde kan planen sikre god folkehelse ved å legge til rette for badstue på felles areal. Dette vil gi flere brukere.

For tiltakshaver kan en annen plassering, eller integrering i eksisterende BRA, muligens gi en badstue i tråd med planen. Også plassering ved bolighuset vil gi den helsefordelen som er anført i søknaden.

Konklusjon

Utvalget gis råd om å avslå dispensasjonen siden vilkårene for å gi dispensasjon ikke er innfridd.