



Arkivsak-dok.	BYGG-26/00096-9
Saksbehandler	Katharina Kongevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	25.08.2026 09:00

Saksframlegg

Saksframlegg - søknad om oppføring av frittstående bod, 128/14, Ytre Sævelandsvei 132

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon for oppføring av bod 128/14, Ytre Sævelandsvei 132, med hjemmel i kommunedelplanen for Herad-Spind, byggeforbudet i 100 metersbeltet til sjø, og plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

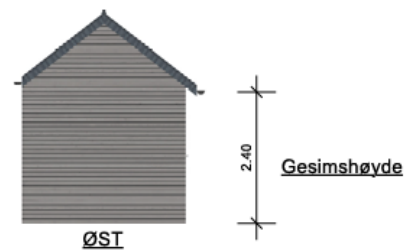
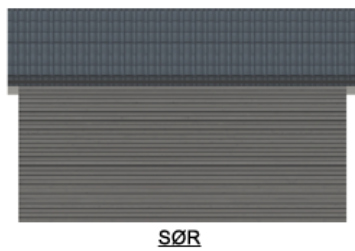
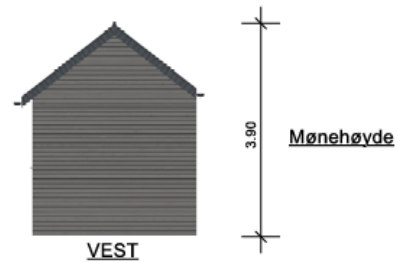
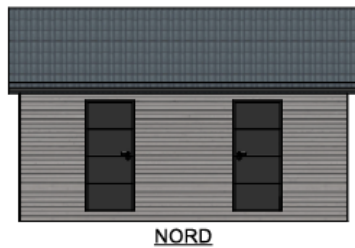
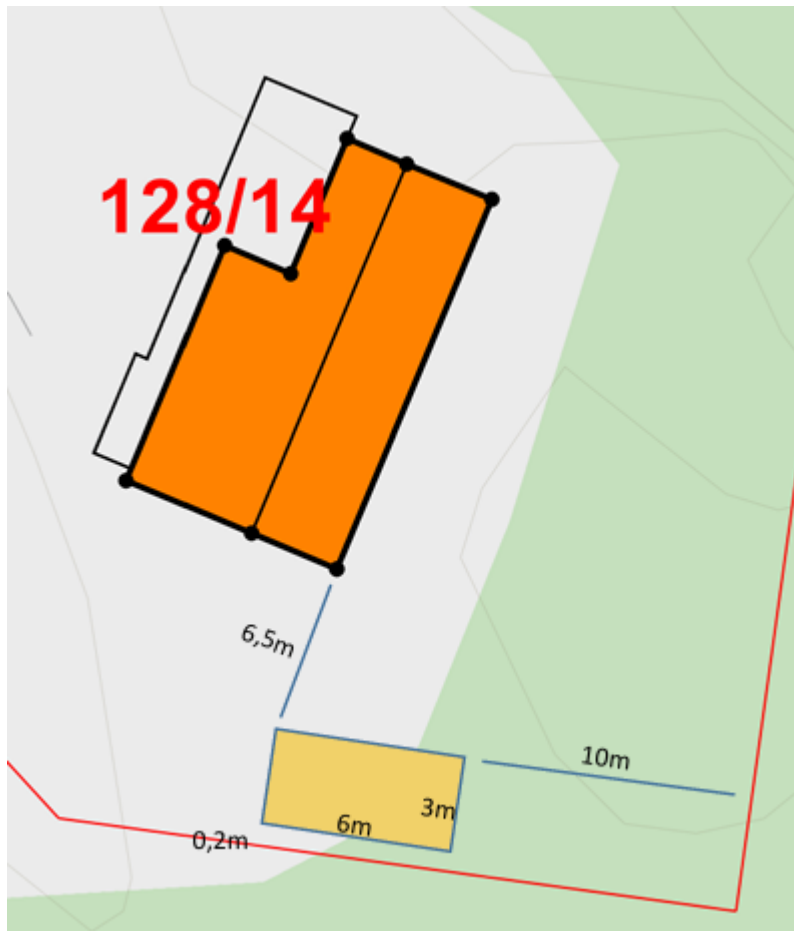
Oppdatert søknad om dispensasjon for oppføring av frittstående bod - 128/14, Sævelandsvei 132
Situasjonsplan
Tegning

Saken kort fortalt

Saken gjelder søknad om oppføring av frittstående bod på eiendom 128/14, Sævelandsvei 132.

Tiltaket er allerede oppført, men søknaden behandles som om tiltaket ikke var oppført. I realitet gjelder søknaden ettergodkjenning av allerede oppført bod på eiendommen. Den aktuelle eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen i område avsatt til LNFR i kommunedelplanen.

Boden er på 18 m² med mønehøyde på ca 4 meter. Boden er plassert ca 62 meter fra sjøen.



Bakgrunn

Beskrivelse av planlagt formål

Formålet med den planlagte boden er å skaffe nødvendig lagringsplass tilknyttet fritidsboligen. Bodene skal benyttes til oppbevaring av hagemøbler, vedlikeholdsutstyr, verktøy, fritidsutstyr og annet inventar som naturlig hører til bruken av eiendommen. Tiltaket vil bidra til en mer hensiktsmessig og ryddig disponering av eiendommen uten å endre dens karakter eller bruk som fritidsbolig.

Arealplanstatus:

Det aktuelle tiltaket er oppført i 100-meters beltet i området regulert til LNFR i kommedelplan Herad-Spind 2014-2024, PlanID 90500, vedtatt 11.09.2014.

Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registret merknader i saken.

Avstandserklæring:

Det foreligger samtykke fra eiere av 128/1, Anne Mette Nesheim Stene og Kristian Stene, til å plassere tiltaket 0,2 m fra felles grense, datert 14.03.2026.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Ingen endring.

Vann- og avløp:

Tiltaket skal ikke ha innlagt vann og avløp.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst 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. Naturbasekart viser registrering av villepletre ca 50 meter fra det aktuelle området samt treff for generelt hensynsområde for en livskraftig fugleart (gråspett). Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

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 sikringsone 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.

Dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra arealformål LNF i kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

3. Begrunnelse for dispensasjon

3.1 Dispensasjon fra LNF-formål

Den omsøkte boden er av begrenset størrelse (18 m²) og plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på eiendommen. Tiltaket innebærer ingen bruksendring av området og vil ikke påvirke landbruksdrift, naturverdier eller friluftsinnteresser negativt.

Plasseringen 4 meter fra eksisterende bebyggelse bidrar til en samlet og ryddig struktur på eiendommen. Avstanden på 0,2 meter til nabogrense medfører ingen vesentlig ulempe for naboeiendom.

Tiltaket anses ikke å tilsidesette hensynene bak LNF-formålet i vesentlig grad.

3.2 Dispensasjon fra 100-metersbeltet

Boden plasseres innenfor allerede bebygde og privat tomteområde og vil ikke medføre ytterligere privatisering av strandsonen.

Tiltaket:

- Hindrer ikke allmenn ferdsel
- Medfører ingen vesentlige terrenginngrep
- Har begrenset volum og høyde
- Endrer ikke landskapsbildet i vesentlig grad

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet anses derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

4. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som større enn ulempene.

Fordeler:

- Hensiktsmessig og sikker lagring av utstyr
- Mer ryddig eiendom
- Samlet bebyggelsesstruktur
- Begrenset omfang og påvirkning

Ulemper:

- Avvik fra kommuneplanens LNF-formål
- Plassering innenfor 100-metersbeltet
- Avstand 0,2 meter fra nabogrense

Samlet vurderes ulempene som små og av begrenset betydning.

Vurdering

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene arealformål LNFR i kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 1-8 byggeforbudet i

100-metersbeltet langs sjøen skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak 100 – metersbeltet til sjø og LNFR formålet er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landbruk, landskap og andre allmenne interesser.

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».

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.»

Strandsonen må sees på som en helhet og vurderes i et langsiktig perspektiv.

Det er søkt om oppføring av bod på 18 m² på allerede bebygd eiendom. Eiendommen er allerede bebygd med en fritidsbolig. Eiendommen er regulert til LNFR i kommunedelplanen, boden søkes oppført ca 62 meter fra sjøen. Selv om tiltaket er i utgangspunktet av beskjed størrelse, vil oppføring av slike mindre tiltak i kombinasjon med hovedbygget fører til en uheldig og gradvis bit-for-bit-nedbygging av strandsonen-/LNFR-området. Området vil med det søkte tiltaket fremstå som mer bebygd og enda mer privatisert med ny bod.

Selv om tiltaket søkes plassert bak fritidsboligen og lengst mulig vekk fra sjøen vil byggets plassering, volum og estetiske utforming virke visuelt dominerende og forringe områdets landskapskarakter. Tiltaket vil trolig bli synlig fra sjøen. Tiltaket har en privatiserende virkning: oppføring av bod vil gi allmennheten et inntrykk av at området er privat eiendom, noe som virker avvisende på turgåere og hindrer den frie ferdselen.

Videre vil tiltaket medføre uheldige terrenginngrep i et sårbart LNFR landskap. Hovedformålet bak byggeforbudet i LNFR er å skjerme mot spredt bolig- og fritidsbebyggelse for å ivareta fremtidig matproduksjon, skogsdrift og/eller biologisk mangfold. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruk, natur og friluftsliv. Her er det kun tillatt med tiltak som er nødvendige for den stedbundne næringsdriften (landbruket). Oppføring av en bod til privat lagring av hagemøbler, verktøy eller fritidsutstyr er ikke et landbruksformål, og strider direkte med det overordnede planformålet.

Kort oppsummert vil det omsøkte tiltaket føre til en ytterligere privatisering av strandsonen og LNF-området. Selv om tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, vil det visuelle volumet øke og landskapsbildet endres. Kommunen mener derfor at hensynet bak både byggeforbudet og arealdelen blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen finner at hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd. Som tidligere nevnt må alle kriteriene være innfridd for å kunne gi dispensasjon. Administrasjonen vurderer likevel kort de andre hensynene.

Om hensyn i lovens formål: Skal blant annet sikre bærekraft, forutsigbarhet, hensyn til barn og tilgjengelighet. Området vil hindre tilgjengelighet for allmennheten langs sjø og øke det privatiserte preget ytterligere.

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

Om regionale og nasjonale interesser: Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern, men berører barn og unge og tilgjengelighet for allmennheten. Det vises til tidligere vurdering i saken. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Avveiling av fordeler og ulemper:

For at dispensasjon skal kunne gis, krever pbl. § 19-2 at fordelene ved å dispensere må være *klart større* enn ulempene:

Ulemper: øker det privatiserte preget i 100-metersbeltet, berører tilgjengelighet for allmennheten og LNFR arealet, og kan skape presedens i fremtidige tilsvarende saker.

Fordeler: Søker har vist til et reelt og praktisk behov for mer lagringsplass til privat utstyr. Kommunen påpeker at dette er et rent personlig og økonomisk motiv. Etter fast og langvarig rettspraksis er personlige brukerinteresser ikke en rettslig relevant fordel som kan begrunne dispensasjon fra en arealplan. Ulempene for fellesskapets interesser (naturvern, landskap og friluftsliv) veier vesentlig tyngre.

Kort oppsummert: lovens andre vilkår er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Søker anfører at tiltaket gir en mer funksjonell bruk av eiendommen og har stor personlig verdi. Kommunen påpeker at personlige eller økonomiske hensyn ikke er rettslig relevante fordeler etter plan- og bygningsloven. Fordelene er i denne saken kun av privat karakter, mens ulempene rammer allmenne verneinteresser. Det foreligger ikke en klar overvekt av fordeler. Vilkårene for dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.9	7581,-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	3791,-
Tilleggsgebyr etter medgått tid, ufullstendig søknad, 1 time x 1372,-	5.2	1372,-
Totalt gebyr å betale		12 744,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. 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 kjente konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø – negative:

Anses som få, men mer areal vil bli bebygd og vanskelig å reversere.

Konsekvenser for folkehelse – negative:

Vil hindre allmennheten å benytte området noe som potensielt kan svekke folkehelse

Konklusjon

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet til sjø og LNF og at søknaden avslås.