



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00059-10
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	22.09.2026 09:00

Saksframlegg

Avslag på søknad om badstu - 135/17/0/0, Høylandstø 28 - klage

Kommunedirektørens innstilling:

- Pkt. 1 Utvalg for teknisk opprettholder sitt vedtak i sak 6/26, om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av badstue på gnr. 135 bnr. 17, Høylandstø 28.
- Pkt. 2 Klage fra Kolbjørn Jacobsen og Arna Jacobsen, datert 12.02.2026, tas ikke til følge.
- Pkt. 3 Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg

Klage på teknisk utvalgs avslag - Søknad om dispensasjon med sikte på bygging av badstue 135/17, Høylandstø 28
Saksutskrift - Søknad om dispensasjon med sikte på bygging av badstu 135/17, Høylandstø 28
Søknad om dispensasjon med sikte på bygging av badstu 135/17, Høylandstø 28
Søknad om oppføring av tilbygg til hytte samt søknad om dispensasjon for oppføring av frittstående badstu - 135/17, Høylandstø 28
Situasjonsplaner 05.02.25
Tegninger badstu

Saken kort fortalt

Saken gjelder klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av en mindre badstue på eksisterende brygge på gnr. 135 bnr. 17, Høylandstø 28. Badstua er søkt plassert utenfor byggegrense mot sjø på bestående brygge. Utvalg for teknisk avslo søknaden i sak 6/26 da vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke ble vurdert å være oppfylt. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver. Administrasjonen gir råd om å opprettholde tidligere vedtak.

Bakgrunn

Saken gjelder søknad om dispensasjon med sikte på oppføring av en frittstående vedfyrte badstue på ca. 4 m² på eksisterende brygge på eiendom gnr. 135 bnr. 17, Høylandstø 28. Tiltaket er omsøkt plassert utenfor byggegrensen mot sjø fastsatt i gjeldende kommunedelplan for Herad og nordre deler av Spind, og er avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden ble behandlet av Utvalg for teknisk i sak 6/26 den 27.01.2026. Utvalget vedtok å avslå søknaden om dispensasjon og rammetillatelse for badstua. Som begrunnelse ble det vist til at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke var oppfylt, herunder at fordelene ved tiltaket ikke ble vurdert å være klart større enn ulempene.

I behandlingen ble det blant annet lagt til grunn at eiendommen inngår i et område med flere tidligere dispensasjoner og betydelig utbygging i strandsonen. Det ble samtidig vurdert at selv om området i stor grad er privatisert og de tradisjonelle strandsonehensynene er redusert, vil ytterligere dispensasjoner utenfor fastsatte byggegrenser utfordre hensynet til planmessig og forutsigbar arealforvaltning. Administrasjonen konkluderte derfor i sin tilrådning med at det ikke forelå en klar overvekt av fordeler ved tiltaket.

Tiltakshavers klage på vedtaket:

Vedtaket er påklaget av Kolbjørn Jacobsen og Arna Jacobsen i brev datert 12.02.2026.

Klager anfører at den omsøkte badstua er et svært begrenset tiltak med liten visuell virkning, at området allerede er sterkt utbygd og privatisert, og at tiltaket ikke vil påvirke allmennhetens ferdsels- eller oppholdsinteresser i strandsonen. Det vises til at badstua skal plasseres på eksisterende brygge og at den verken skal ha innlagt vann eller strøm.

Klager mener videre at kommunen har lagt for stor vekt på tidligere dispensasjoner og presedenshensyn, og at avslaget fremstår mer begrunnet i generell praksis enn i en konkret vurdering av det omsøkte tiltaket. Det anføres at flere eiendommer i området allerede har fått tillatelser til tiltak nærmere sjøen, og at likhetsprinsippet derfor tilsier at også denne søknaden bør vurderes positivt.

Klager bestrider også kommunens vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2 og mener at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Etter klagers syn er ulempene ved tiltaket små, mens fordelene for eiendommens bruk er betydelige. Det anføres videre at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har redegjort for hvilke konkrete negative konsekvenser tiltaket vil medføre.

Det vises til klagen som er vedlagt saken i sin helhet.

Vurdering

Klagen er rettidig innkommet og er fremsatt av tiltakshaver, som har rettslig klageinteresse i saken.

Administrasjonen vurderer at klagen ikke inneholder momenter som nyanserer saken i særlig grad sammenlignet med den opprinnelige behandlingen. Klagers redegjørelse for områdets eksisterende utbyggingssituasjon var godt kjent ved behandling av saken, tiltakets størrelse og tidligere dispensasjoner i området ble orientert om i saken. Samtidig er kommunen i en situasjon hvor tidligere dispensasjonspraksis i strandsonen spesielt må innskjerpes.

Forholdene som er nevnt kan anses som relevante innspill i klagebehandlingen. Samtidig er det administrasjonens vurdering at de nye opplysningene ikke endrer de rettslige eller planfaglige forutsetningene som lå til grunn for avslaget.

Ved den opprinnelige behandlingen ble det lagt til grunn at strandsonen i området i stor grad allerede er privatisert og at hensynene bak byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 derfor ikke blir vesentlig tilsidesatt av det omsøkte tiltaket alene. Det ble videre vurdert at tiltaket ikke kommer i konflikt med vesentlige regionale eller nasjonale interesser. Avslaget var i hovedsak begrunnet med at dispensasjonsvilkåret om at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene ikke var oppfylt.

Administrasjonen opprettholder denne vurderingen. Badstua er planlagt oppført klart utenfor fastsatt byggegrense mot sjø i kommunedelplanen og representerer ny bebyggelse i et område der kommunen gjennom lengre tid har håndtert et betydelig antall dispensasjonssaker. Selv om tiltaket isolert sett er lite og de direkte ulempene ved tiltaket fremstår som begrensede, må det legges vekt på hensynet til planmessig og forutsigbar arealforvaltning.

Administrasjonen kan heller ikke se at klagen dokumenterer allmenne eller samfunnsmessige fordeler som gir grunnlag for å fravike planen. De fordelene som er anført knytter seg i hovedsak til tiltakshavers private ønske om velvære og bruk av eiendommen. Dette er legitime interesser, men utgjør etter administrasjonens vurdering ikke slike fordeler som medfører at dispensasjonsvilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Det må også legges vekt på at en innvilgelse i denne saken vil kunne skape forventninger om tilsvarende dispensasjoner i andre saker hvor tiltak ønskes etablert utenfor byggegrense mot sjø. Selv om hver dispensasjonssak skal vurderes konkret og individuelt, er hensynet til likebehandling og konsekvent forvaltning av planbestemmelsene et relevant moment i dispensasjonsvurderingen. En ytterligere utbygging utenfor planens byggegrenser vil kunne svekke planens funksjon som styringsverktøy for framtidig arealbruk.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen derfor at de momenter som er fremkommet gjennom klagen ikke er av en slik karakter at de gir grunnlag for å endre vedtaket. Administrasjonen vurderer fortsatt at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Vilkårene for dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Det vises for øvrig til vurderingene i sak 6/26. Administrasjonen kan ikke se at det foreligger grunnlag for å omgjøre vedtaket, og utvalget gis derfor råd om å opprettholde vedtaket og ikke ta klagen til følge.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Kan ha positiv effekt for brukere av badstua, men ingen betydning for allmenn folkehelse

Konklusjon

Utvalget gis råd om å opprettholde tidligere vedtak og oversende saken til Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.