



Arkivsak-dok.	BYGG-26/00242-7
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

20.10.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om tilbygg til bolig 209/18, Vestre Spindsvei 270 -

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra LNFR-formålet i Kommunedelplan for kystsonen i Spind og fra plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av omsøkt tilbygg til bolig på gnr./bnr. 209/18.

Begrunnelsen fremgår av saksfremstillingen.

Vedlegg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for tilbygg - 209/18, Vestre Spindsvei 270
Terrengsnitt tilbygg til bolig 209/18
06 Situasjonsplan
Rammesøknad
06 Situasjonsplan
07 Illustrasjon
08 Illustrasjon
09 Illustrasjon
01 Plan og snitt
02 Fasader
03 Fasader
04 Illustrasjon
05 Illustrasjon
Søknad

Saken kort fortalt

Det er søkt om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig på gnr. 209 bnr. 18, Vestre Spindsvei 270. Eiendommen ligger i LNFR-område i Kommunedelplan for kystsonen i Spind og innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket omfatter et tilbygg på ca. 72 m² BRA / 76 m² BYA samt en mindre utvidelse av eksisterende kvist.

Tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formålet og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det er ikke mottatt nabomerknader. Statsforvalteren i Agder har i uttalelse til saken bedt kommunen foreta en grundig vurdering av landskapsvirkningene.

Administrasjonen vurderer at tiltaket vil medføre begrensede virkninger for landskap, strandsone og allmenne interesser. Tiltaket skjer på en allerede bebygd eiendom i et område med eksisterende bebyggelse. Administrasjonen vurderer at flere av lovens kriterier for dispensasjon er oppfylt, men kan ikke vurdere at fordelene ved å gi dispensasjon i saken er større enn ulempene. Dispensasjon må ut fra dette frarådes.

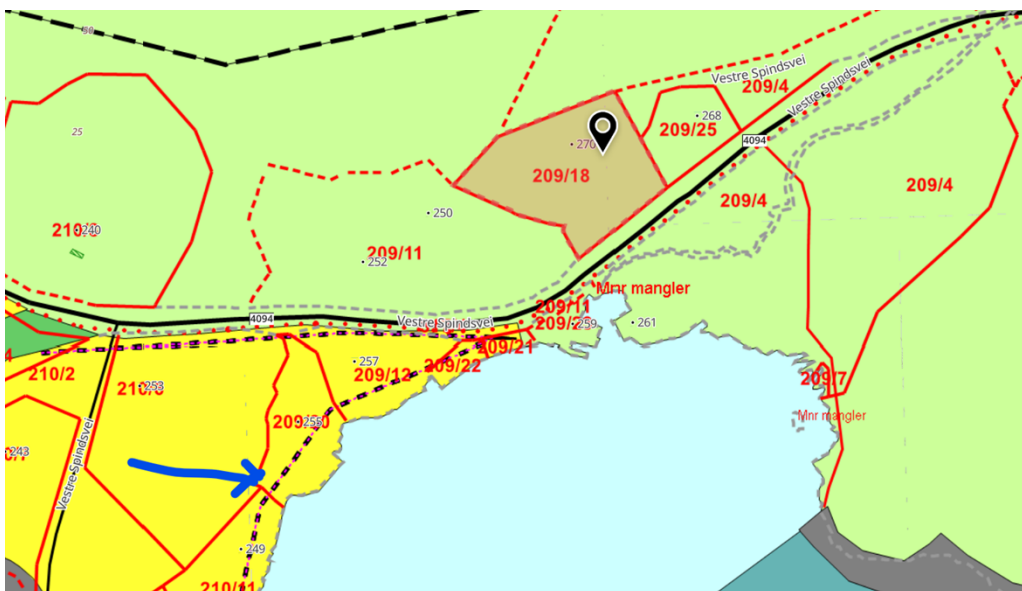
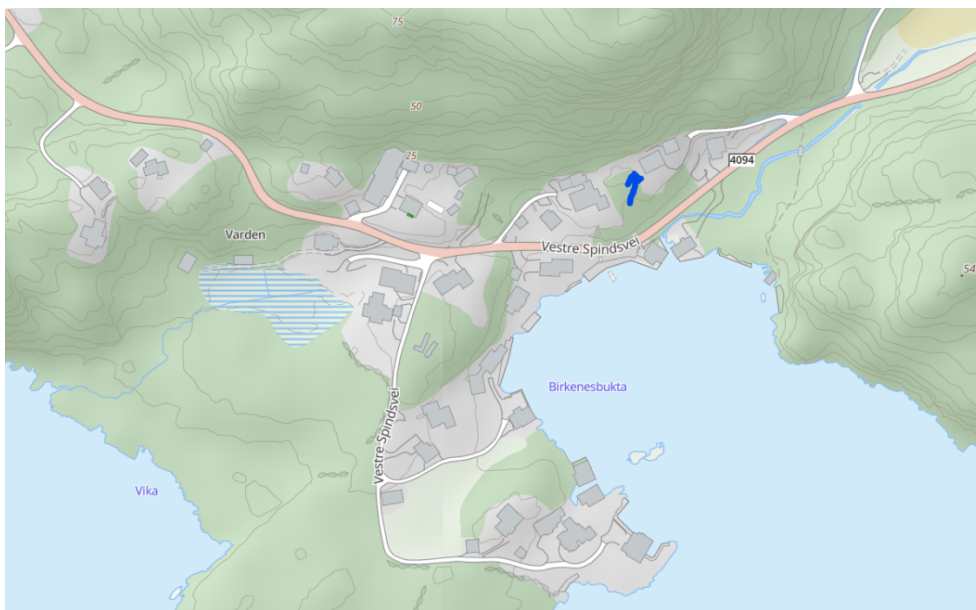
Bakgrunn

Søknaden gjelder rammetillatelse for tilbygg til eksisterende enebolig på gnr. 209 bnr. 18. Tiltaket omfatter et tilbygg mot vest samt en mindre utvidelse av eksisterende kvist. Formålet er å tilrettelegge boligen for bruk som generasjonsbolig.

Tilbygget oppføres i én etasje og får et bruksareal (BRA) på 72 m² og et bebygd areal (BYA) på 76 m². Videre omfatter tiltaket utvidelse av eksisterende kvist med om lag 7,5 m² BYA.

Under er innklippet utsnitt fra omsøkt situasjonsplan og perspektiv sett fra sjøen.





Fastsatt byggegrense i kommunedelplanen markert med blå pil og tiltakstomten markert med rød farge.



Bilde fra sjøen i sydvest – tilbygget er her ikke synlig. Men ligger Ved blå pil. Kvistutbygg er synlig men ikke vesenlig mer enn bestående kvist



Bilde fra syøst. Tilbygget er her synlig men ikke markant i forhold til bebygde omgivelser.

Arealplanstatus

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert og avsatt til LNFR-formål i Kommunedelplan for kystsonen i Spind. Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad fra LNFR-formålet og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Nabovarsling

Det er foretatt nabovarsling, og det er ikke mottatt nabomerknader, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Vei, adkomst og parkeringsløsning

Tiltaket gir ikke ny eller endret adkomst eller parkeringsløsning.

Vann, avløp og overvann

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Det er opplyst at det foreligger utslippstillatelse.

Takvann og overvann skal føres til terreng på egen eiendom. Det er krav om at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom. Forsvarlig overvannshåndtering skal sikres i samsvar med plan- og bygningsloven § 28-10.

Uttalelse fra andre myndigheter

Agder fylkeskommune har gitt dispensasjon fra byggegrensen mot fylkesveg 4094. Fylkeskommunen har lagt til grunn at tilbygget kan tillates når avstanden til fylkesvegens senterlinje er minst 30 meter og øvrige fastsatte vilkår oppfylles.

Statsforvalteren i Agder har uttalt at strandsonen er et område av nasjonal interesse og vist til at tiltaket kan gi et noe økt bebygd landskapspreg sett fra sjøsiden. Statsforvalteren har bedt kommunen foreta en grundig vurdering av landskapsvirkningene og har minnet om at begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 må være oppfylt før dispensasjon kan gis. Det vises til uttalelsen som er vedlagt saken i sin helhet.

Kommunen vurderer saken som tilstrekkelig opplyst til å kunne avgjøres.

Kulturminner og kulturmiljø

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

Dersom det under arbeidet oppdages kulturminner eller oldsaker, gjelder melde- og stansplikten etter kulturminneloven § 8.

Sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet og at det ikke foreligger vesentlig ulempe. Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen og at tiltaket gjennomføres i samsvar med TEK17 kapittel 7 og plan- og bygningsloven § 28-1.

Tiltaksanalysen viser treff på aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred. Det er opplyst i følgebrev til søknaden at nødvendig skredfareutredning skal gjennomføres før det søkes om igangsettingstillatelse. Kommunen legger til grunn at tilfredsstillende dokumentasjon på sikker byggegrunn skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis og at det er trolig at eventuelt kan gjøres tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

Naturmangfold

Kommunen har vurdert naturmangfoldloven §§ 8 til 12 jf. § 7 på grunnlag av opplysninger i søknaden, mottatt tiltaksanalyse og tilgjengelige offentlige registreringer. Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og innenfor et registrert friluftsområde. Det er registrert enkelte arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området, men tiltaket gjelder utvidelse av eksisterende bolig på en allerede bebygd eiendom.

Kommunen kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet. Omfanget av terrenginngrep vurderes som begrenset og i hovedsak knyttet til tilbyggets fotavtrykk. Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig, og føre-var-prinsippet tillegges derfor begrenset vekt. Kommunen finner samlet at naturmangfoldlovens prinsipper er vurdert og at tiltaket kan gjennomføres uten uakseptable konsekvenser for naturmangfoldet.

Vurdering

Om hensyn bak LNFR-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet

Hensynet bak LNFR-formålet i Kommunedelplan for kystsonen i Spind er å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser samt sikre en langsiktig og helhetlig arealforvaltning. Hensynet bak byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 er å ivareta natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser i strandsonen.

Tiltaket gjelder tilbygg til en eksisterende bolig på en allerede bebygd eiendom innenfor et område som over tid har utviklet et bebygd preg. Det finnes annen boligbebyggelse nærmere sjøen vest for tiltaksområdet. Boligen ligger rett bak to båthus som for noen år siden er godkjent revet og gjenoppbygd med nye funksjoner. I området sydvest for tomten er det fastsatt en byggegrense vesentlig nærmere strandlinjen. Sett i forhold til eksisterende bebyggelse og landskapsbildet for øvrig vurderes tiltaket å fremstå som et begrenset inngrep. Tiltaket vil være synlig fra sjøen, men vurderes å ha begrenset fjernvirkning som følge av størrelse, plassering og høyde.

Mottatt dokumentasjon viser videre at nødvendige terrenginngrep og eventuell sprengning i hovedsak vil være begrenset til arealet som direkte berøres av tilbygget. Terrenginngrepene vurderes og forutsettes å være moderate. Tiltaket oppføres i direkte tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og fremstår ikke som et nytt selvstendig bygningselement i strandsonen. Det knytter seg heller ikke allmenne ferdsels- eller oppholdsinteresser til området hvor tiltaket skal oppføres. Administrasjonen kan derfor ikke se at tiltaket medfører vesentlig økt privatisering eller reduserer allmennhetens bruksmuligheter i strandsonen.

Eiendommen er allerede bebygd med bolig, og tiltaket innebærer ikke etablering av ny boligtomt eller ny frittstående bebyggelse. DOK-analysen viser ikke dyrka jord innenfor tiltaksområdet. Tiltaket beslaglegger heller ikke arealer som vurderes å ha vesentlig betydning for landbruksproduksjon, friluftsliv eller naturinteresser. Administrasjonen kan derfor ikke se at dispensasjonen i nevneverdig grad undergraver kommuneplanens arealdisponering.

Administrasjonen finner etter dette at hensynene bak LNFR-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er oppfylt.

Om regionale og nasjonale interesser

Statsforvalteren har i sin uttalelse vist til at tiltaket kan gi et noe økt bebygd landskapspreg sett fra sjøen og bedt kommunen foreta en grundig vurdering av landskapsvirkningene. Administrasjonen har vurdert dette særskilt, og ansvarlig søker har også levert flere bilder hvor tiltaket er genererte inn. Selv om tiltaket vil være synlig fra sjøen i sydøst, vurderes det å ha begrenset landskapsmessig betydning og fremstår som en naturlig utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i et område som allerede har et etablert bebygd preg. Deler av området rundt Birkenes bukta er byggeområde for bolig i kommunedelplanen hvor det er tatt inn en byggegrense, mens denne eiendommen altså ligger like utenfor byggeområdet og byggegrensen fastsatt i kommunedelplanen.

Det er ikke avdekket andre nasjonale eller regionale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er dermed oppfylt også sett opp mot regionale og nasjonale interesser.

Avveiling av fordeler og ulemper

Ulemper: Tiltaket innebærer utvidelse av bebyggelse innenfor LNFR-område og innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket vil være synlig fra sjøen og medføre et begrenset terrenginngrep. Tiltaket bidrar i noen grad til økt bebyggelse i strandsonen.

Fordeler: Tiltaket innebærer videreutvikling av en eksisterende boligeiendom fremfor etablering av ny bebyggelse i andre områder. Tiltaket legger til rette for bedre utnyttelse av eksisterende boligressurser og bidrar til at boligen kan benyttes av flere generasjoner innenfor samme bebygde eiendom. Administrasjonen vurderer videre at tiltaket representerer en begrenset fortetting i tilknytning til eksisterende bebyggelse uten at nye, ubebygde arealer tas i bruk. Tiltaket vurderes derfor som en arealeffektiv løsning sammenlignet med etablering av nye boliger eller nye byggeområder.

Administrasjonen vurderer samlet at det kan vises til fordeler ved å videreutvikle eksisterende boligbebyggelse på allerede bebygde eiendom, men at disse fordelene ikke kan vurderes å være klart større enn ulempene. Vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum anses dermed ikke oppfylt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen vesentlige

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Utvalget gis etter en total vurdering av saken råd om å avslå tiltaket.