



Arkivsak-dok.	BYGG-26/00305-5
Saksbehandler	Katharina Kongevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	20.10.2026 09:00

Saksframlegg

Saksfremstilling - betongbrygge for plassering av sjøbod, 221/5, Fidjaveien 61

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon for oppføring av betongbrygge for plassering av sjøbod, 221/5, Fidjaveien 61, med hjemmel i kommunedelplanen for kystsonen i Spind, byggeforbudet i 100 metersbeltet til sjø, og plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Situasjonsplan 29.06.26
Spind1
Spind2
Tegning ny

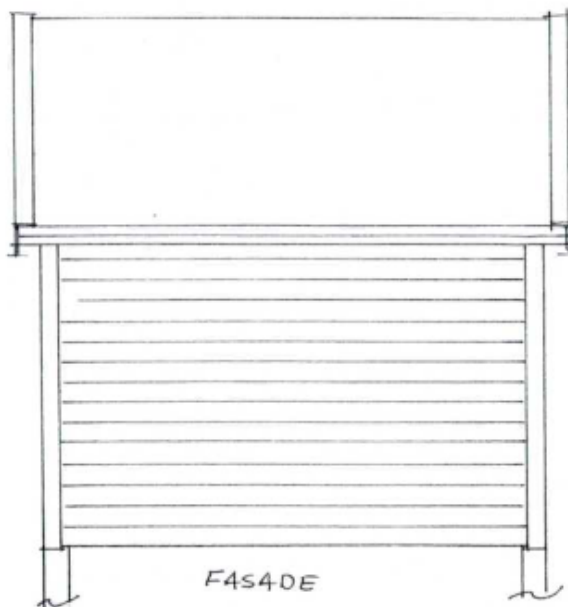
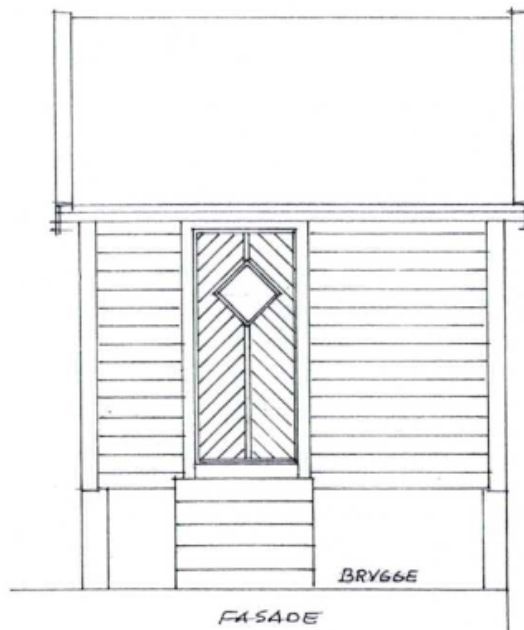
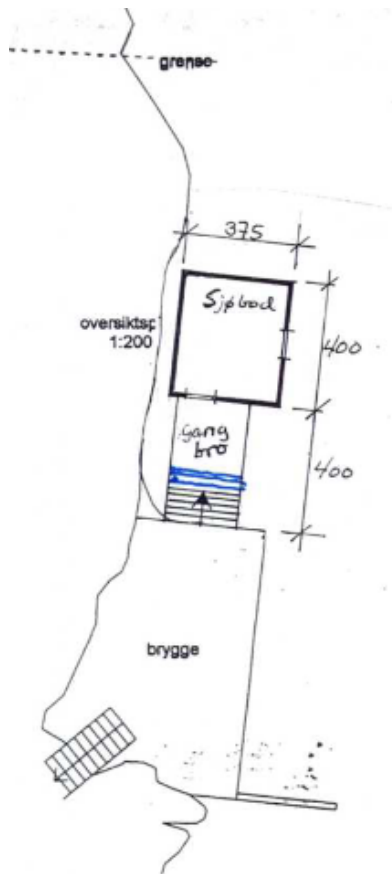
Saken kort fortalt

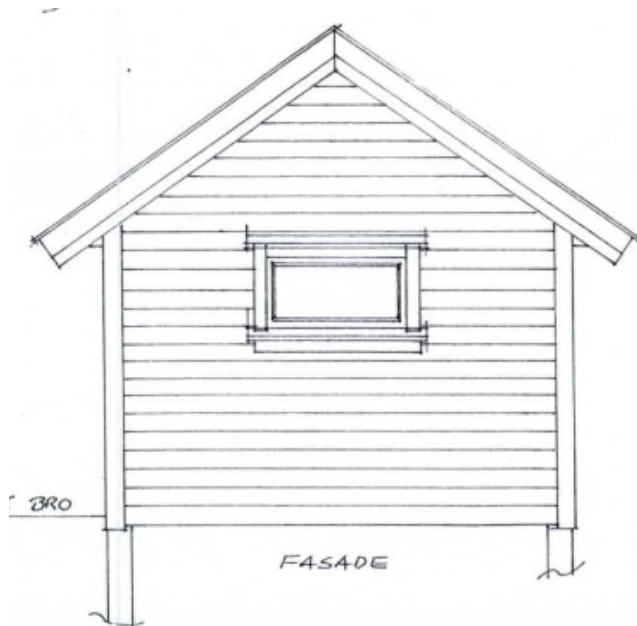
Saken gjelder søknad om oppføring av betongbrygge for plassering av sjøhus, 221/5, Fidjaveien 61. Tiltaket er allerede oppført, men søknaden behandles som om tiltaket ikke var oppført. I realitet gjelder søknaden ettergodkjenning av allerede oppført brygge på eiendommen. Den aktuelle eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen i område avsatt til LNFR i kommunedelplanen. Betongbrygge er ca 86 m2.



Bakgrunn

Saken gjelder ettergodkjenning av allerede oppført brygge. Sjøboden ble omsøkt i 2003, godkjent i 2004 og oppført i 2005. Sjøboden ble oppført i tråd med godkjente tegningene, men på tegningene var det tiltenkt at fundamentet til denne sjøboden skulle være påler i sjøen med tilkomst fra eksisterende brygge i nord-øst med en gangbro. Følgelig ble betongbrygge (fundamentet) oppført uten at den var omsøkt og godkjent.





Arealplanstatus: Det aktuelle tiltaket er oppført i 100-meters beltet i området regulert til LNFR i kommunedelplan for kystsonen i Spind, PlanID 90101, vedtatt 10.09.2015. 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 221/2, Torbjørn Inge Berntsen og Linda Berntsen, til å plassere tiltaket 0 m fra felles grense, datert 02.08.2026.

Vei, adkomst og parkeringsløsning: Ingen endring.

Vann- og avløp: ingen endring

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. 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 sikringszone 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 LNFR i kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Siden det er uframkommelig fra begge sider pga naturens utforming med fjell/sjø, anses det som ikke i konflikt med allemannsretten. Det er overhodet ikke mulig med normal ferdsel i strandlinjen pga eksisterende topografi. Bryggen er bare tilgjengelig fra eiendommen eller fra sjøen. Det er ingen eksisterende friluftsområder i nærheten.

Det er ikke kjent at det i gjeldende område er sjeldne eller truede arter av planter eller dyreliv.

Området i nærheten er mer eller mindre privatisert fra før med eksisterende bryggeanlegg og naust/sjøhus på naboeiendommer. Den aktuelle delen av bryggen fremstår også som en naturlig forlenging av den «gamle» bryggen. Bryggen er i samme stil som omkringliggende brygger. «Fotavtrykket» er relativt lite da det ligger inneklemt mellom godkjente anlegg.

Det ville vært svært vanskelig å fått utført normalt vedlikehold i og på sjøboden dersom den hadde stått på påler i sjøen. Med nåværende, ikke godkjente, løsning er det plass til å ferdes rundt sjøboden. En gangbro bort til sjøboden ville ha medført betydelig risiko for skader/uhell i forbindelse med bruk. Særlig ved bruk av barn og bevegelseshemmede.

I tiden vi har eid eiendommen har det vært flere stormer med sørvestlig vindretning. Kraftig sjø i den anledning ville sannsynligvis ha ødelagt fundament som påler under sjøboden med påfølgende skade på sjøbod og evt fare for forurensing dersom sjøboden hadde rast ut.

Det har allerede vært tilfeller av delvis løsning av steiner i fundamentet og vi har sikret steinene med innfesting av stålstenger og bundet dette sammen med trebjelker og laget et trappetrinn langs den nyeste delen av bryggen.

Det er ingen videre planer eller behov for utvidelse. Søknaden gjelder ingen nye tiltak.

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 ettergodkjenning av allerede oppført betongbrygge på ca 86m², men søknaden behandles som om tiltaket ikke var oppført. Eiendommen er fra før bebyggt med en fritidsbolig, eldre eksisterende brygge og sjøbod.

Kommunen legger til grunn at det tidligere er gitt tillatelse til sjøbod med fundament på påler i sjøen og gangbro, men at den omsøkte bryggen er oppført som en vesentlig større konstruksjon enn det som tidligere ble godkjent. Bryggen er på ca 86 m². Sjøbodens fotavtrykk er på ca 13m².

Kommunen vurderer at bryggen fremstår som et betydelig tiltak i strandsonen. Selv om området har eksisterende bebyggelse og enkelte private anlegg, vil en legalisering av en brygge av denne størrelsen bidra til ytterligere privatisering av strandsonen og redusere byggeforbudets funksjon som virkemiddel for å bevare allmenne og landskapsmessige interesser. Tiltaket beslaglegger et noe større areal i sjø og strandsone og fremstår som en permanent konstruksjon med større påvirkning enn den tidligere godkjente løsningen. I tillegg økes det visuelle volumet og landskapsbildet endres.

Videre vil tiltaket medføre terrenginngrep i et sårbart LNFR landskap. Hovedformålet bak byggeforbudet i LNFR er 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 brygge er ikke i tråd med landbruksformål, og strider direkte med det overordnede planformålet. Kort oppsummert vil det omsøkte tiltaket føre til en ytterligere privatisering av strandsonen og LNF-området. Kommunen mener derfor at hensynet bak både byggeforbudet og arealdelen blir noe tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Når det gjelder interesseavveiningen, finner kommunen at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Fordelene er i hovedsak knyttet til tiltakshavers private bruk av eiendommen og tilpasning til eksisterende situasjon. Ulempene er blant annet knyttet til presedensvirkning, svekkelse av byggeforbudet i strandsonen og ytterligere privatisering av sjøfronten.

Begge vilkårene i pbl. § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Kommunen vurderer at ingen av vilkårene er oppfylt i denne saken.

Utvalget gis følgelig råd om å avslå søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet til sjø og LNFR.

Informasjon:

Gebyrer og avgifter

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura.

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.0	18 194,-
Totalt gebyr		18 194,-

Økonomiske konsekvenser - ingen

Konsekvenser for barn og unge – ikke kjente konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø – negative

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

Konsekvenser for folkehelse – ikke kjente konsekvenser

Konklusjon

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