



Arkivsak-dok. BYGG-24/00375-12
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	28.01.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og tillatelse til etablering av natursteinsbrygge til hytte på 216/4, Skarvøy - Stray-Pedersen

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk **Innvilger:** Søknaden om **dispensasjon** fra **LNFR-** og «**bruk og vern av sjø (...)**» - formålet i kommunedelplanen samt **byggeforbudet i 100-m-beltet** i loven; Søknaden om **tillatelse til tiltak** for etablering av **natursteinsbrygge**.

Vilkår:

1. Fast bunn skal påvises med sonde (stang) minst 5 meter ut fra tiltaket.
2. Natursteinsbryggens utførsel i stein skal hensynta nærliggende kulturmiljø. Fugestøp skal ikke være fremtredende. Forankringsanordninger ikke blanke. Overflater i stein.
3. Bryggen avsluttes organisk mot naturlige avkortninger i terrenget i samsvar med «alt. A». Lengden avgrenses til 8 meter.
4. Eksisterende adkomst mot vest (ink. innretninger) tilbakeføres. Bolthull gyses.

Hjemmelen for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 og 20-2 jf. 20-1, litra a. Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Rev. B-1 Dispensasjonssøknad - natursteinsbrygge til hytte på 216/4
Situasjonsplan 1:200 - 07.09.24
3D-2_brygge
216/4 før 2021 - 487_1406551442
3D-3_brygge
3D-4_brygge

Tegning fasader 07.09.24

216/4 før 2021 - 487_1749144868

B1-28.11.2024-skarvøy-søknad på 216-4

B5-28.11.2024-skarvøy-søknad på 216-4

B6-28.11.2024-skarvøy-søknad på 216-4

B7-28.11.2024-skarvøy-søknad på 216-4

B11-28.11.2024-skarvøy-søknad-bunn under båt på 216-4

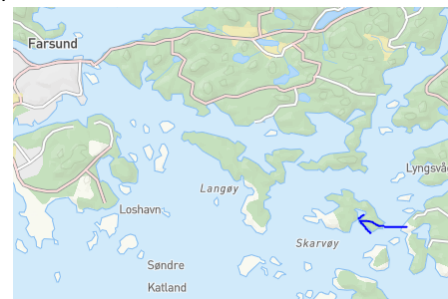
B12-28.11.2024-skarvøy-søknad-bunn under båt på 216-4

Saken kort fortalt

Søknaden på Skarvøy, ved Sandøyhamn, gnr. 216, bnr. 4, gjelder adkomst nr. to fra sjø til eksisterende hytte. Det ønskes etablert en natursteinsbrygge. Tiltaket betinger dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanens formål LNFR og «bruk og vern av sjø og vassdrag» og fra byggeforbudet i pbl. § 1-8. Det normale er at det ikke lovlig kan gis tillatelse. Administrasjonen har på strenge vilkår (tilbakeføring av eks. adkomst og justert omfang) anbefalt et avvik fra denne norm, hvor det på vilkår kan gis tillatelse.

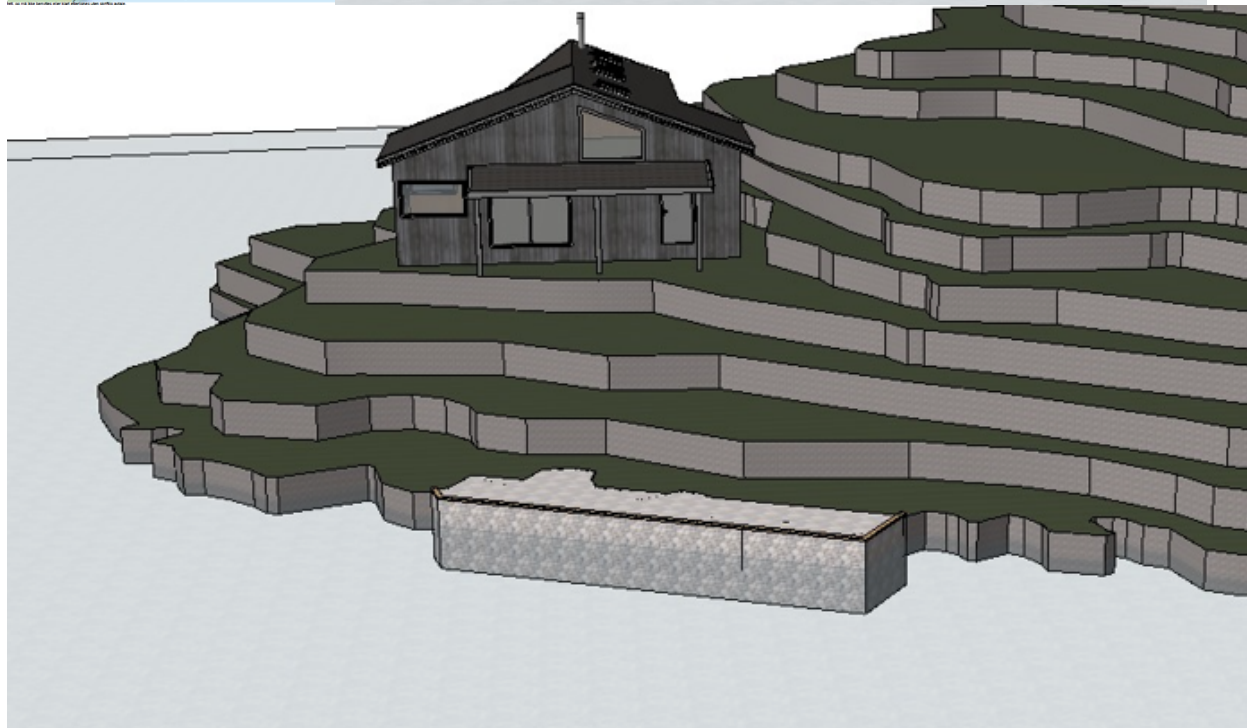
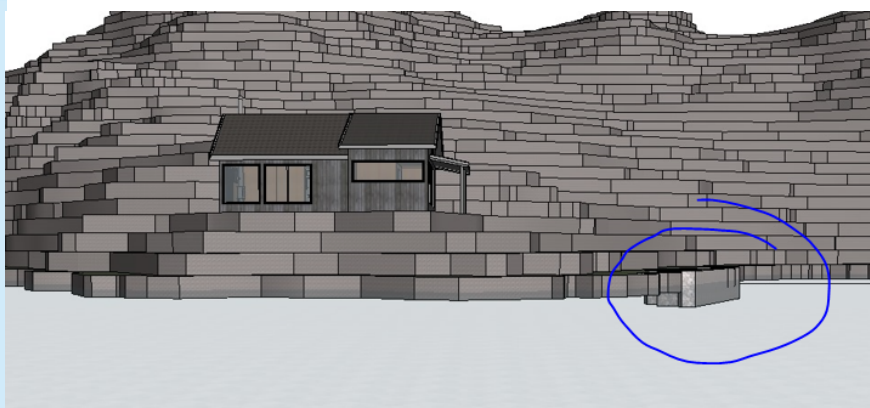
Bakgrunn

Tiltakshaver: Torbjørn Stray-Pedersen OSLO
Ansvarlig Søker: Bjørndal vedlikehold as
Tiltak: Natursteinsbrygge
Sted: 216/4 ved Sandøyhamn, Skarvøy



Natursteinsbrygge ønskes etablert i tidligere jomfruelig terreng på eiendom i LNFR med nylig tillatt oppført hytte.

Søknaden viser bryggen slik:



Befaring, bilder 2024, bilder 2020, historikk.

Området ligger sårbart til. Kommunen har blitt tilbudt transport fra SØK og har befart eiendommen «Befaringsnotat med bilder 28.11.24 ...» arkivlenke [24/02481-7](#)

Området er også nylig omsøkt med riving og bygging av ny hytte som er avsluttet med ferdigattest. Tidl. situasjon er bl.a. dokumentert i

«(...) situasjon (...) før 2021 (...) fortøyningsmuligheter (...)» arkivlenke [24/02481-2](#)

Bilde 28.11.24 fra innseiling. Bryggen er i retning bort fra kulturmiljø.



Starten av bryggen (forklares av SØK) vil være ved riss i stein: *Nord vest (venstre) for indikert sprekk skal ingen tiltak gjennomføres.*



(neste side) Bilde ca. 2020-2021 viser samme stein, før midlertidig inngrep i sjø og bygging av ny hytte, slik: (riss/sprekk indikert med pil, neste side).



Fra flyfoto og foto under ses at terrenget i dag dels er etablert med noe grov stein (omtalt «røys» i dispensasjonssøknad). Om søknad ikke innvilges antas dette tilbakeført¹.

*bilde 28.11.24



¹ Stein kan ha vært utplassert midlertidig ifm. med ilandstiging for byggearbeid. Byggesak har ikke vurdert forholdet. Det skal ikke tas stilling til dette ved behandling av aktuelle byggesak. Sjøområdet skal behandles som «urørt».

Arealplanstatus/dispensasjonsbehov:

Kommunedelplan for kystsonen i Spind ([90101](#)), Arealformål «LNFR» og «bruk og vern av sjø og vassdrag». Del på land og sammenknytningspunkt til land er i strid med loven, pbl. § 1-8, byggeforbudet i 100-m-beltet.

Bryggen betinger dispensasjon fra tre enkeltstående byggeforbud. Begrunnet dispensasjonssøknad er mottatt.

Vurdering

Plassering:

Det følger at kommunen skal vurdere plassering jf. pbl. § 29-4 første ledd. Tiltaket betinger dispensasjon. Løsninger som ikke betinger dispensasjon eller som i mindre grad betinger dispensasjon kan være alternativer.

Omsøkt løsning iht. søknad, *utsnitt øverst til høyre:*

Adm. finner to alternativer til mottatt søknad om brygge

Alt. A Justert utforming av omsøkt brygge. *Utsnitt under til høyre:*

Alt. B Eksisterende adkomst (jf. bygging av hytte 2021/2024 [20/03863](#)) med fortøyning på svaberg. *2 bilder under til venstre:*



Nabovarsling – Ingen merknader.

Det er dokumentasjon for nabovarsling iht. til pbl. § 21-3 og 19-1.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ny adkomst fra sjø. Om eksisterende adkomst tilbakeføres gir tiltaket endret adkomst fra sjø. Hytten er på en øy uten veg, og det forutsettes rettigheter til lovlig oppført brygge og parkering på land.

Vann- og avløp: Ikke relevant. Gjelder en steinbrygge uten tekniske installasjoner.

Uttalelse fra andre myndigheter/parallelt lovverk: (jf. pbl. §§ 19-1 og 21-5)

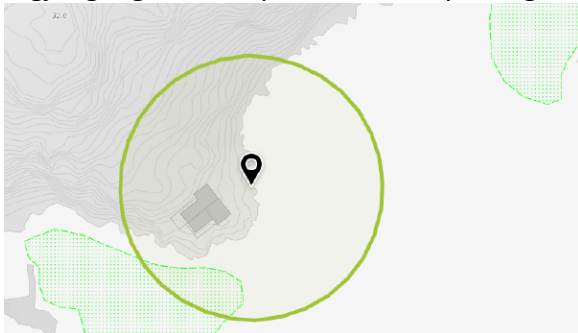
- Havneadministrasjonen har gitt tillatelse i medhold av havne- og farvannsloven den 22.11.2024. Det er stilt en rekke vilkår.
- Ingen merknader fra Fylkeskommunen til natursteinsbrygge 31.10.2024
- Ingen merknader fra NMM til brygge 16.12.2024
- Fra statsforvalter 30.12.2024:
 - Ingen uttalelse jf. pbl. § 19-1
 - Uttales jf. pbl. § 21-5: «*Oppsetting av selve steinbrygga kan vi ikke se at krever behandling etter forurensningsloven. Dersom det skal mudres i den sammenheng krever det behandling etter forurensningsforskriften (...) mudring bør derfor i utgangspunktet unngås*»
 - Råd jf. nml. «Vedrørende nærhet til registrert ålegresssamfunn, må det dokumenteres bedre/konkret om det også er ålegress i det aktuelle området. (...)»

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 byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfold:

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurderes opp mot DOK-analyse og tilgjengelig kunnskap. Det er treff på ålegresssamfunn (grønn skravur) slik:



Ålegresssamfunn er omtrent 20 meter fra tiltaket. Ålegress er dynamisk i sin utbredelse, og det må vurderes om dette blir påvirket av tiltaket. Aktuelle forekomst er med «*tette ålegressenger med kraftige planeter*» jf. miljødirektoratet. Blant annet denne artikkel gir informasjon «[Ålegras | Havforskningsinstituttet](#)», ut over å understreke hvor viktig arten er nevnes «*Ålegras (...) vokser i grunne bløtbunnsområder*».

Ålegresssamfunn «*spiller en viktig rolle som oppvekst- og næringsområde for mange fiskearter bl.a. torsk, lyr og sjøørret.*». Av flere grunner var det i 2019 fiskeforbudt på torsk fra Telemark til Sverige.

Kommunen har sendt bilde til statsforvalter av bunnen utenfor hvor bryggen ønskes etablert: Det er opplyst at bunnen er steinete. Statsforvalteren skriver «*må det dokumenteres bedre/konkret*». Vi kan ikke se at skranken i TEK 17. §9-4 er innfridd. Det legges derfor til grunn ut fra *bilde (under)*² og vår befarings at det er tilstrekkelig fra kommunens side med et vilkår om sondering.

Vi oppfattet på befarings at bunnen ikke var bløt/egnet til ålegress, uten at administrasjonen med dette tar stilling til søkers opplysning. Søker kan da enkelt bekrefte bunnforholdene ved sondering.

Dersom det mot formodning oppdages at bunnen er bløt vil vilkåret til bunnforhold bety at det ikke kan gjøres nytte av dette vedtak.

Konsekvensen av påvisning av bløt bunn vil i hovedsak være at ansvarlig søker må vurdere om det skal benyttes konsulent for å utarbeide en miljøanalyse, hvorpå det etter eget valg kan fremmes ny søknad.



Saken er ut i fra dette tilstrekkelig opplyst gitt vedtakets utforming og sakens opplysninger.

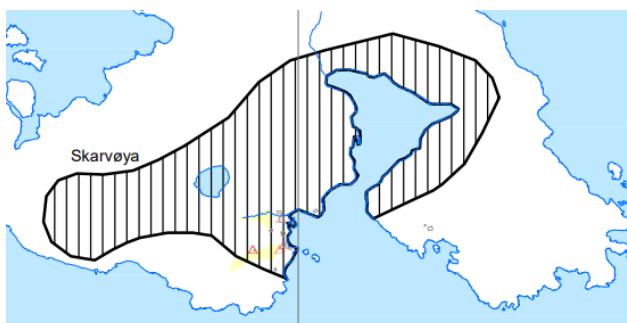
Oppsummert: Om kommunen ønsker å fortsatt ha juletorsk må ålegresssamfunn tas vare på. I denne sak antas at laveste terskel for å faktisk ivareta dette vil være å: Kreve bunnen sondert; Kreve eks adkomst tilbakeført; Redusere bryggens totale lengde.

Kulturminner/kulturlandskap

Generelt: 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 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.

Det er en rekke treff i sjø med større avstand. Hele området er også omfattet av kommunens eget temakart: «*Viktige, sammenhengende kulturlandskap*»

Saken er omsøkt og forelagt høring som en natursteinsbrygge – det er viktig å synliggjøre at det er kun dette som evt. tillates. Mindre senere justeringer i strid med dette vil ikke være tillatt.



² På vedlagt bilde, som aktuelle er utsnitt av, vil en se antydninger til at bunnen endrer karakter i retning bort fra land, vilkåret til bryggens omfang må også ses i sammenheng med dette.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål på land, arealformål i sjø og fra byggeforbudet i pbl. § 1-8. Søknaden er begrunnet. Det er hensynet til adkomst som etter søkers syn gjør seg gjeldende. Se for øvrig vedlagt begrunnelse.

Vurdering av dispensasjon:

For å gi dispensasjon må alle kriteriene i pbl. § 19-2, andre ledd, være innfridd.

Kriteriene er:

- Hensynet bak bestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.
- Hensynet i formålsbestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.
- Verken nasjonale eller regionale interesser skal være vesentlig tilsidesatt.
- Det skal foreligge klar overvekt av arealdisponeringsfordeler.

Særlig viktige momenter i vurderingen er ifølge loven helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

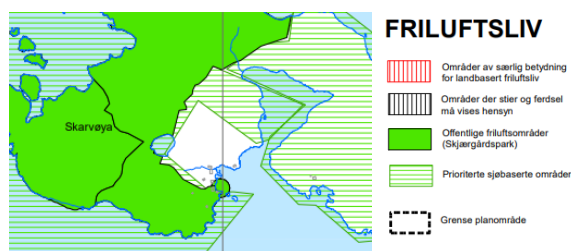
Om alle kriterier er innfridd, kan kommunen velge å avslå eller gi dispensasjon (jf. første ledd).

Om hensyn:

Hensyn bak «LNFR», pbl. § 1-8 og «bruk og vern av sjø» vurderes under ett. De sentrale hensyn her er å: Ta vare på kystsonen som et område for allmenn rekreasjon og friluftsliv; Passe på arter på land og i sjø (her ålegress); Ta vare på landskapsbilde; Hensynta kulturmiljøet og da særlig mht. til den tradisjonelle havnen vest for tiltaket og det omkringliggende prioriterte friluftsområde.

(I vår vurdering har vi også hensyntatt kgl. Res. 25.3.2011 og Ot.prp. nr. 32 (2007.2008) side 243).

Friluftsliv mv. Adm. viser til vedtatt temakartlag (th.). En tradisjonelt utformet mindre brygge til en godkjent eiendom uten adkomst vil ikke tilsidesette dette. En større brygge slik omsøkt, som adkomst nr. to vil tilsidesette i relativt større grad.



Ferdsel med båt/kajakk mv. i sjø forbi bryggen anses ivaretatt.

Natur mv. Adm. viser til at ålegresssamfunn må tas vare på. Om bryggen etableres i minst mulig omfang på steinet bunn og fortøyning på eksisterende svaberg tilbakeføres slik at uheldig skygge reduseres vil dette være i samsvar med dette hensyn. Mudring må unngås i så stor grad som mulig og vil være avhengig av egen søknad. Dette vedtak omfatter ikke mudring.

Landskapsbilde bil bli hensyntatt om bryggen gis en nøytral og grov opparbeiding uten bruk av tre eller blanke fortøyningsselementer. Videre er bryggen i retning bort fra havnene med sine kulturverdier.

Kommunen finner ikke at hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser. Det er ikke mottatt uttalelse til eks. miljøvern, allmenhetens ferdsel og byggeforbudet lands sjø. Det er vanskelig å ta stilling til Statsforvalteren sitt ansvarsområde der denne selv ikke ønsker å uttale seg – det vises i dette til deres brev om emnet og ombudets syn på tilsvarende saker. Administrasjonen finner derfor å vise til sitt syn på saken under tidl. vurdering av hensyn.

De øvrige instanser anses ivaretatt jf. sakens tidl. utredning.

Regionale eller nasjonale interesser vurderes ikke vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper:

- Tiltak i sjø er i sin natur en ulempe
- Økt privatisert uttrykk
- Lite grad av tilbakeføringsbart tiltak

Fordeler:

- Tiltakshaver gis en ytterligere adkomst til dagens hytte – hvor denne har høyre kvalitet. Dette er i liten grad et relevant saklig argument.

Vilkår: Administrasjonen mener at tiltaket ikke bør plasseres nøyaktig slik omsøkt jf. pbl. § 29-4, første ledd – følgelig anvises plassering jf. «alt. A», med vilkår om at «alt. B» tilbakeføres. Vilkår hjemles i dispensasjonsbestemmelsens første ledd.

Avveining av fordeler og ulemper (forts.):

(ytterligere) fordeler:

- Adkomsten mot kulturmiljøet (havnen) fjernes – dette er heldig for miljøet og gis en ikke ubetydelig fordel.
- Fortøyningsmulighet for båt over eksisterende ålegresssamfunn fjernes. Dette reduserer skyggevirkninger over ålegresset og fører til bedre levevilkår. Dette er en konkret fordel i tråd med bærekraftsprinsippene i lovens § 1-1 mv.
- Tiltaket medfører etablering av adkomst (endring ikke ekstra) til eiendom, dette er en fordel for lovlig etablert hytte. Fordelen er til en viss grad derfor i tråd med rene arealdisponeringshensyn.

Reduksjon (avbøting) av ulemper:

- Bryggens omfang gis en utstrekning som i mindre grad fremstår som unaturlig element i landskapet.
- Det sikres at bryggen ikke gis blanke elementer.

Etter en samlet vurdering hvor hensynet til ålegress og hensynet til landskapsvirkningen i retningen av kulturmiljøet (begge mot vest) vinner frem: Finner administrasjonen at det samlet er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket slik dette godkjennes på vilkår jf. pbl. § 19-1 mht. til § 29-4. Kriteriet er derfor innfridd.

Dispensasjon med endring og vilkår anbefales innvilget

Enhetsleder for teknisk finner over at alle kriteriene for å gi dispensasjon, forutsatt vilkår, er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd. Ut ifra sakens vurdering velger vi å anbefale at dispensasjonen innvilges og at det knyttes vilkår til vedtaket jf. § 19-2, første ledd.

informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.6	6 876, -
Behandling av dispensasjonssøknad	2.0	16 503, -
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	450, -
Totalt gebyr å betale		23 779, -

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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 anvist plassering. Ved større avvik skal dette på forhånd avklares med kommunen.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades. Ålegress skal 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

Slik anbefalt ingen.

Konsekvenser for barn og unge

Slik anbefalt ingen.

Konsekvenser for klima og miljø

Slik anbefalt positivt, skyggevirkninger mot ålegress reduseres.

Konsekvenser for folkehelse

Slik anbefalt ingen.

Konklusjon:

Utvalget gis råd om å innvilge søknaden på vilkår.

Kopi:

Statsforvalteren i Agder
Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa
Postboks 788 Stoa

4809 Arendal
4809 Arendal