

FARSUND KOMMUNE
Plan og bygningsetaten

Vår ref.:

Kommunens ref.:

Dato:

05.11.2024

KLUBBODDEN, GNR/BNR 185/14 I FARSUND KOMMUNE. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET I 100- METERSBELTET OG KOMMUNEDELPLANENS AREALBRUK (LNRF) FOR OPPFØRING AV NY HYTTE, BOD OG BRYGGE SAMT DELING AV GRUNNEIENDOM

1. Innledning

På vegne av grunneier Per Ertzeid søker vi herved om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen (100-metersbeltet) og fra kommuneplanens arealbruk (LNRF-område). Dette i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2. Søknaden gjelder oppføring av ny hytte, bod og brygge samt deling av tomt og på eiendommen med gårds- og bruksnummer 185/14, Klubbodden, i Farsund kommune. Eiendommen er i dag bebyggt med en eksisterende hytte, bod/anneks, anneks og brygge.

2. Bakgrunn og begrunnelse for søknaden

Grunneier ønsker å legge til rette for familiebruk slik at flere generasjoner kan benytte stedet samtidig. Den nye hytta er planlagt plassert i umiddelbar nærhet til den eksisterende. Dette understøtter familiebruken og slik at eksisterende og ny hytte framstår helhetlig i landskapet.

For å minimere inngrep på ny tomt, er det planlagt å rive eksisterende bod/anneks og oppføre den nye hytta på samme sted. Dette vil bidra til å redusere arealinngrepet av ny bebyggelse og tilrettelegger for gjenbruk av allerede bebyggt område.

Det er ønskelig å fradele del av eksisterende tomt der ny fritidsbolig med tilhørende brygge er plassert.

3. Vurdering i henhold til naturmangfoldloven

I naturdatabase fra DN er det ikke registrert truede eller sårbare arter på eiendommen som vil påvirkes av tiltaket. Generelt i Spindsfjorden og landskapet rundt Farsund er det registrert fugl (i hovedsak sjøfugl) som arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Omsøkte tiltak på eiendommen ansees å ha minimal eller ingen direkte påvirkning på leveområdene til disse artene.

- **Naturtype og økosystem**

Eiendommens karakterisering som "Beskyttet indre småkupert kystslette" medfører et hensyn for skånsom utvikling av området. Ved å plassere ny hytte på allerede utbygd område, reduseres ytterligere naturinngrep.

- **Arter av nasjonal forvaltningsinteresse**

Selv om fugl er registrert i området, ligger deres habitater utenfor eiendommens grenser. Byggingen vurderes derfor ikke å påvirke disse artene.

- **Samlet belastning (§ 10):**

Ettersom ny hytte bygges på en allerede bebygd tomt, medfører tiltaket en begrenset endring i belastningen på naturen. Tiltaket vurderes å ha lav samlet belastning, særlig sett i relasjon til planlagt utbygging på naboeiendommen.

- **Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12):**

Hytta vil bygges med miljøvennlige materialer og metoder for å redusere avtrykket på omgivelsene. Eksisterende vegetasjon vil i stor grad bevares, og stedegen flora vil opprettholdes for å styrke det lokale habitatet.

4. Landskapsvirkning og allmennhetens interesser

Plasseringen av ny hytte i nærheten av den eksisterende vil bidra til en harmonisk utforming i landskapet, og tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens tilgang til strandsonen. Vedtatt reguleringsplan for naboeiendom 185/5 medfører omfattende utbygging med eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse og godt over 100 boenheter. 13 eneboligtomter i landskapet like bak Klubbodden (185/14) kommer helt eller delvis innenfor 100 metersbeltet og blir tydelig eksponert i landskapet. I Nøtlandsbukta, like øst for Klubbodden, er det regulert småbåthavn med flytebrygger (ca. 150 båtplasser), båthus, brygger og naust. Utbygging omsøkt her blir svært liten sammenlignet med den planlagte utbyggingen på naboeiendommen, og endret landskapsvirkning blir marginal i forhold til regulert utbygging.

5. Lovgrunnlag for dispensasjon

Søknaden om dispensasjon er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2, som åpner for dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordeler:

- Rivning av eksisterende bod og plasseringen av hytta på samme sted, innebærer en effektiv arealutnyttelse med minimal påvirkning på naturen.
- Tiltaket legger til rette for generasjonsbruk og minimaliserer arealinngrep ved å benytte eksisterende bebygd område.
- Ny hytte vil ikke privatisere området ut over det dagens bruk medfører. Tiltaket påvirker ikke fri ferdsel for allmennheten og har ikke negative konsekvenser for landskapsbilde, natur- eller kulturmiljø.
- Ny brygge, i bukten mot vest, oppføres med minimale inngrep og bygges med konstruksjoner boltet til fjell. Eksisterende brygge er utsatt for vind og sjø fra østlig og sydlig retning. Ny brygge er vestvendt og skjermet fra værpåkjennning fra disse retningene. Alternative landingsplasser er sikkerhetsmessig fordel og at ny hytte får egen adkomst.

- Utarbeidelse av detaljplan som alternativ til dispensasjon vil være en omfattende prosess, og de forhold som normalt kreves belyst i plan, mener vi er vist og dokumentert gjennom foreliggende dispensasjon- og rammesøknad. 185/14 er omkranset av naboeiendommen 185/5.
- Naboeiendommen er nylig regulert og forhold som kreves avklart i reguleringsplan er avklart for tilstøtende areal fram til eiendomsgrensen.
- Eiendommen 185/14 er opprinnelig fradelt som hyttetomt, og vi kan ikke se at reguleringsplan er påkrevd for omsøkte tiltak med ny hytte, bod og brygge.
- Materialbruk og farge vil være tilpasset naturpreget med mørk / matt virkning. Fasader med trekledning med mørk grå farge eller naturlig grånet. Vindusutforming og dører tilpasses med lavt-reflekterende glass.
- Tiltaket ligger innenfor eiendom fradelt til hyttetomt. Forholdet til landskap og eksisterende bebyggelse blir ikke negativt berørt av tiltaket.
- Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Ulemper:

- Eventuelle ulemper vurderes som svært små, gitt tiltakets begrensede landskapsvirkning og plassering på et allerede bebyggt område i umiddelbar nærhet til eksisterende hytte.

6. Konklusjon

Vi søker med dette om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet i kommunedelplanen for kystsonen i Spind for oppføring av ny hytte, bod og brygge, samt deling av grunn på eiendommen 185/14. Søknaden er utarbeidet med hensyn til naturmangfoldloven, der ivaretagelse av lokale naturverdier og hensyn til eksisterende naturtype vektlegges.

Dersom kommunen ved mottakskontroll ser at det er forhold ved søknaden som kreves ytterligere opplyst, eller det er spørsmål knyttet til søknaden, ber vi om å bli underrettet om dette snarest mulig. Vi ser frem til en positiv vurdering av søknaden.

Med vennlig hilsen

Erik Tveit Sivilarkitekt AS



Vedlegg: