



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00369-11
Saksbehandler	Maria Åsheim Klokkhammer

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

28.01.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om oppføring av anneks til eksisterende fritidsbolig og oppføring av båtnaust - delvis tilbakeføring av historiske bygg - 216/8, Skarvøy. Tiltakshaver Sverre Stray Slørdahl

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø i kommunedelplanen for kystsonen i Spind, og godkjenner søknad om oppføring av anneks og båtnaust på gnr. 216 bnr. 8, Skarvøy.

Det gis dispensasjon på følgende vilkår:

- Pkt. 1. Eksisterende treplatting på bryggen på eiendommen fjernes.
- Pkt. 2. Anneks skal ha 50% romfunksjon som bod eller lagring, oppdaterte tegninger tilsendes før igangsetting foreligger.
- Pkt. 3. Det innsettes labankdører på anneks som skal benyttes når annekset ikke er i bruk. Oppdatert tegninger må foreligger før igangsetting.
- Pkt.4. Eksisterende murer skal ikke fjernes men videreføres for både anneks og naust.
- Pkt. 5. Sti bak anneks skal ikke hindre ferdsel for allmenheten og holdes åpen og urørt.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

- E-2 båtnaust
- Billedokumentasjon
- Situasjonsplan

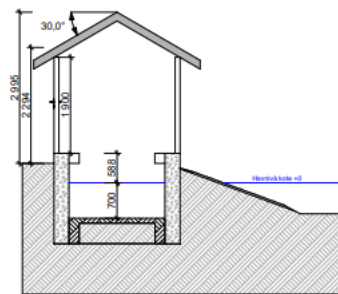
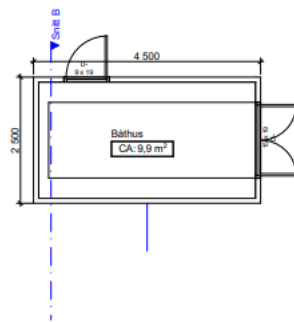
3D-2 Situasjonsplan
 3D-1 Situasjonsplan
 3D-3 Situasjonsplan
 3D-4 Situasjonsplan
 Tegning fasader, snitt og plan annek 14.08.24 B
 Tegning fasader, snitt og plan båtnaust 17.10.24
 Tegning fasader, snitt og plan annek 14.08.24 A
 Følgebrev / høringsbrev

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder oppføring av annek og båtnaust. Det har vært båtnaust på eiendommen tidligere, og planlagt båtnaust skal oppføres i 1 etg og vil få følgende arealer. Det bemerkes at omsøkt båtnaust skal forlenges med 1 meter og bakgrunnen for dette er opplyst fra søker er for at båtnaustet skal hensiktsmessig fungere for lagring av båt.

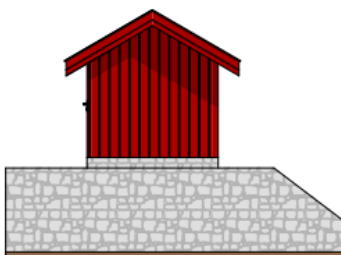
Arealer:

BYA = 11 m²
 BRA = 10 m²



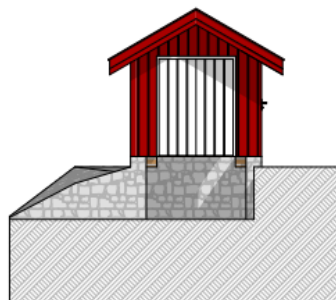
Snitt B

1:100



Fasade sør båtnaust

1:100



Fasade nord båtnaust

1:100

Nåværende situasjon:

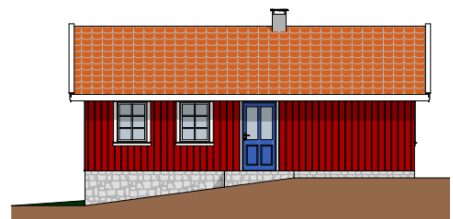
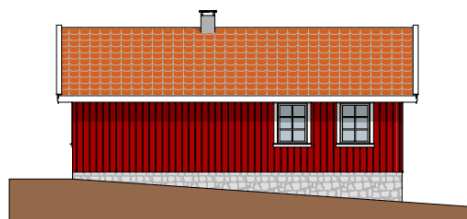
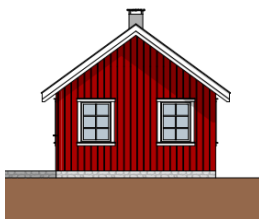
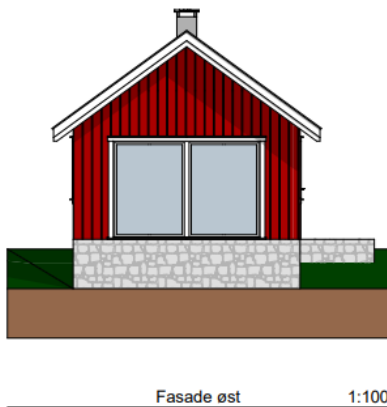
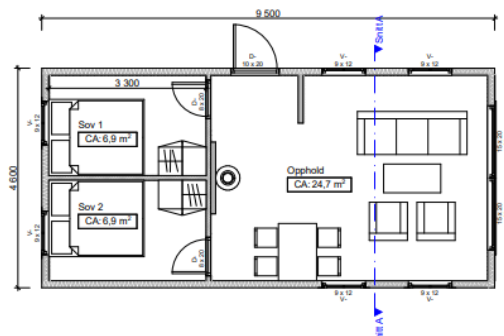
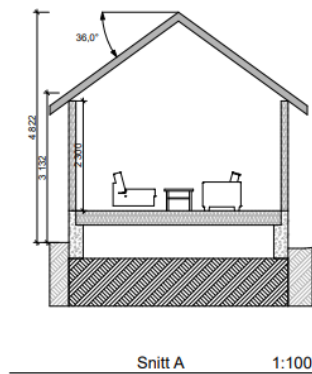


Det har vært landbruksbygning på eiendommen tidligere og det er på disse grunnmurene det er ønske om å oppføre et annek. Bygningen skal inneholde to soverom, oppholdsrom med ovn og pipe. Følgende arealer er opplyst:

Arealer:

BYA = 44 m²

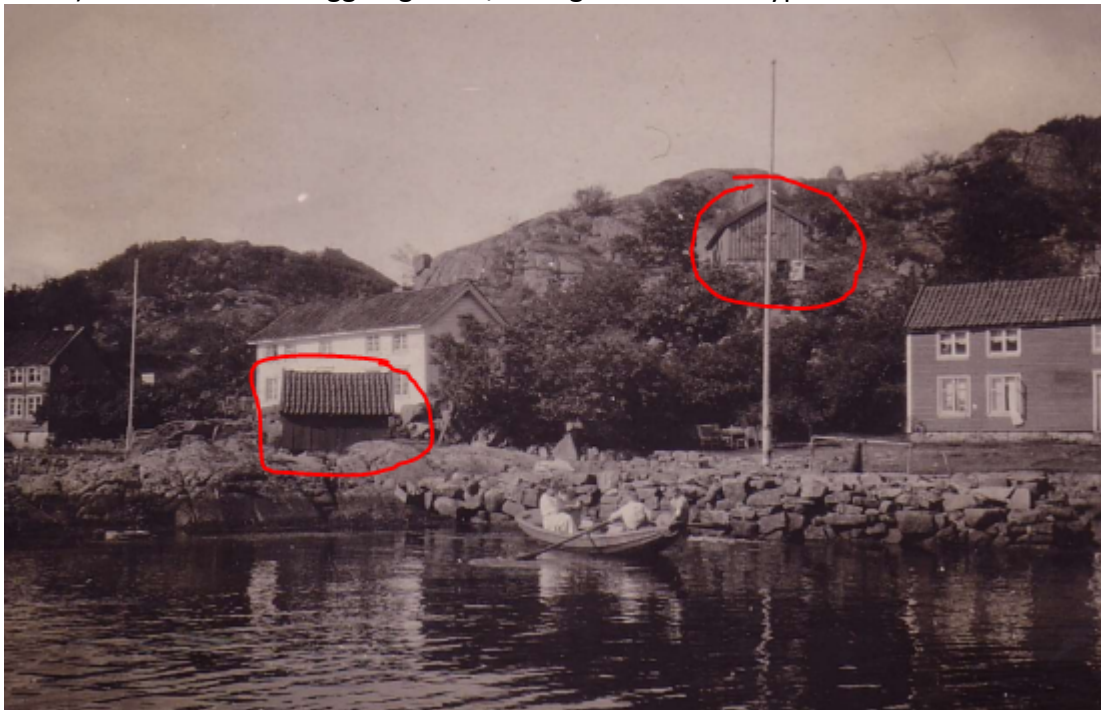
BRA = 39 m²



Dagens situasjon:



Under viser bilde fra når både driftsbygningen og båtnaust var oppført (før 1933 opplyses av søker). Det vises til vedlegg følgebrev/høringsbrev som utdyper historikken.



Det bemerkes at det er en utedo på eiendom som vi ikke kan se er omsøkt, men som er opplyst har vært siden eier kjøpte eiendommen. Vi vil ikke følge opp saken i aktuelle byggesak.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommunedelplanen for kystsonen i Spind, Deler av eiendom er avsatt til fremtidig friområde, ingen av tiltakene berører dette området. I følge søknad er tiltaket ikke i tråd med plan.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Det foreligger også avstandserklæring fra nærmeste nabo for å bygge 3 meter inntil felles grense.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning. Det har tidligere vært båtnaust hvor nytt båtnaust skal oppføres.

Vann- og avløp:

Ikke relevant, ingen av tiltakene skal ha innlagt vann.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse.

Agder fylkeskommune skriver i brev datert 8.11.24 blant annet at:

«

Vi viser til vår tidligere uttalelse av 15.10.2024, som også er sitert i søknadsbrevet.

Vi vurderer at våre innspill er hensyntatt og mener at tiltaket kan aksepteres med følgende merknader:

- Vi anbefaler at det settes vilkår for utforming om labankdører foran de forholdsvis store glassfeltene på annekset, da disse er lite tradisjonelle i det kulturhistoriske miljøet.
- Eksisterende eldre steinmurer skal ikke fjernes eller endres, men videreføres.

Søker bør redegjøre for oppføring av utedo. Ortofoto tilsier at denne er kommet opp etter 2021 og før 2023, men vi kan ikke finne at den er omsøkt.

»

Videre er det gitt en forhåndsuttalelse fra Agder fylkeskommune før tiltaket ble innsendt kommunen:

«

Vi viser til forespørsel om uttalelse, mottatt 27.9.2024, angående tilbakeføring av bygninger på gnr/bnr 216/8 Skarvøy, Farsund kommune.

Den aktuelle eiendommen ligger som en del av det kulturhistorisk verdifulle miljøet i Sandøyhamn med bebyggelse tilbake til slutten av 1700-tallet.

Det er ønske om å tilbakeføre to bygninger, naust og driftsbygning på 216/8. Vi er vist tilstrekkelig med dokumentasjon for de to bygningene og oppfatter tiltaket som akseptabelt, men i behov for bedre tilpassing.

- Det viste naustet fremstår høyere enn det tidligere naustet og anbefales justert i høyde. Takvinkel kan vurderes slakere, jf. dokumentasjon av tidligere naust.
- Vi mener utvidelsen av driftsbygningen kan aksepteres. Labankdører foran glass er en akseptabel løsning.
- Endringer i det helhetlige og karakteristiske steinsatte bryggemiljøet frarådes sterkt. Vi viser til Kommunedelplan for kystsonen i Spind, der det blant annet heter at «Skipperhus, steinbrygger, steinborger, steinsatte stier og bekker og naust er viktige ressurs både for lokalbefolkning og besøkende.»
-

Vi forutsetter at materialvalg er godt tilpasset/lik eksisterende. Vi forutsetter også at eldre steinmurer og fundament som kan videreføres ikke fjernes.

»

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 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.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål, plankrav og forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

«

Særlige grunner for dispensasjon:

Tiltakshaver søker om tilbakeføring av 2 historiske bygg på eiendommen sin på Skarvøy. Driftsbygning og naust, som begge er dokumentert og opptegnet vedlagte tegninger og illustrasjoner.

Området eiendommen ligger i er avsatt til LRNF i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i en etablert bukt hvor all bebyggelse på øya er samlet. I 2015 ble et anneks til naboeiendommen tilbakeført på bakgrunn av historisk dokumentasjon. Det er dette tiltakshaver nå ønsker å gjøre i denne byggesaken. Agder fylkeskommune stiller seg positivt til en slik tilbakeføring.

Bestemmelsene det søkes om å dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er tydelige spor etter fundament for begge bygninger, de har stått der og tilhører dermed den historiske bebyggelsen i Sandøyhamn som dokumentert.

Fordelene med å tillate et slik tiltak er å tilbakeføre bebyggelsen slik den historisk har vært i denne uthavnen, og dermed ivareta Sandøyhamn som et autentisk kulturminne som fremstår som komplett, og ikke endret siden 1933. Vi kan ikke se at det er noen ulemper med å tillate disse tiltakene.

Ansvarlig søker vurderer på grunnlag av dette at fordelene er større enn ulempene for å gi en dispensasjon. Bestemmelsene det søkes å dispensere fra blir heller ikke vesentlig tilsidesatt.

»

Det er ingen plankrav i LNF-områder og administrasjonen vil videre ikke vurdere dispensasjons fra plankravet.

Vurdering:

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 helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

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

Om hensyn:

Her vurderes hensyn i lovens formålsbestemmelse og hensyn bak arealformålet under ett. Hensynet bak LNF-formålet og bak byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø er å ivaretar natur- og kulturmiljø, landbruk, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal tas vare på landskapsbilde, kulturmiljø, havnene og friluftslivsområder.

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».

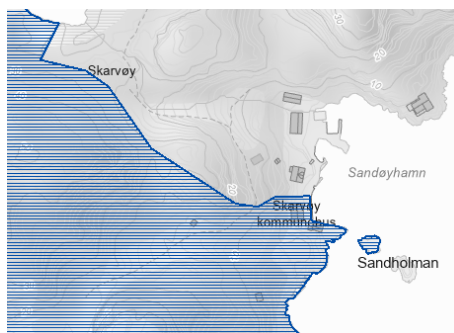
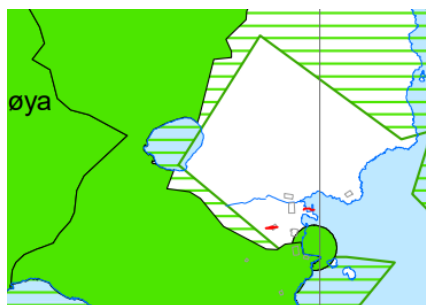
Ot.prp. nr. 32 (2007.2008) side 243:

«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.»

Aktuelle søknad gjelder oppføring av anneks med samme fotavtrykk som tidligere landbruksbygning. Høyde og størrelse er lik, men pipe og vinduer vil settes inn. Det vil være store vindusflater mot sjø, men det settes krav om oppføring av labankdører som lukkes når bygningen ikke er i bruk. Bygningene skal ha tilsvarende materialbruk som tidligere, og vinduer som ansvarlig søker har i sin samling av eldre vinduer og materialer skal benyttes så langt det er mulig.

Det at det har stått bygninger tidligere på omsøkte plass, taler for at hensynene ikke blir tilsidesatt. Naust skal forlenges med 1 meter, som i utgangspunktet høres mye ut, men ut ifra tidligere naust oppført før 1933 så er behovet for større båtnaust økt betraktelig etter endring av farkost til sjø, at administrasjonen ikke kan se at det vil medføre at hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

Temakart friluftsliv viser ingen konflikter for tiltakene (markert rødt), samtidig grenser området til statligsikret friluftsliv område.



Det er markert stier i området men disse vil heller ikke komme i konflikt med tiltakene (stiplet linje) og det er registret ålegress men båtnaust vil ligge utenfor:



Ålegress er dynamisk i sin utbredelse og det må vurderes om naust vil påvirke forekomsten. Ut ifra at det allerede benyttes som en båtplass, vil ikke bygging av et naust påvirke dette i noe mer grad enn bruken som er i dag. Tiltaket er i følge kart utenfor kartlagt område.

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

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller tilgjengelighet. Det foreligger ikke uttalelse fra Stastforvalteren i Agder i saken, men uttalelse fra Agder fylkeskommune vil delvis hensyntas med vilkår.

Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Økning i naust vil ikke defineres som en tilbakeføring. Tiltak lang sjø er i utgangspunktet negativt og skal unngås så langt som mulig. Oppføring av anneks som omsøkt kan i fremtiden medføre utfordringer med endring av bruk til egen bruksenhet og ønske om å fradele og stykke opp eiendommen. Dette anses som ulempe, men med vilkår om at halve bygget brukes til bod, så vil denne ulempen slik administrasjonen se det frafalle.

Fordeler: Området får en delvis tilbakeføring av naust og anneks i tidsriktige materiale fra tiden byggene stod der, men med bedre bruk for tiltakshaver. Eksisterende murer skal benyttes og settes som vilkår, samt at vilkår for bruk og utforming av bygningene. Det vises for øvrig til søkers dispensasjonssøknad og detaljert beskrivelse hvordan byggene skal oppføres i riktige materialer.

Kommunen kommer samlet til at det er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er innfridd.

Utvalget gis følgelig råd om å gi dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø og at søknaden innvilges med vilkår.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.9	9 431,-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.0	16 503,-
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	327,-
Totalt gebyr å betale		26 261,-

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 situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Innstallasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må 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 grunngitt. 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

Ingen kjente.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente.

Konklusjon:

Utvalget gis følgelig råd om å gi dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø og at søknaden innvilges med vilkår.

Kopi:

Bjørndal Vedlikehold AS
Sverre stray Slørdahl
Statsforvalteren i Agder
Agder fylkeskommune

Postboks 100
Ringveien 3
Postboks 788 Stoa
Postboks 788 Stoa

4557 Vanse
8613 Mo i Rana
4809 Arendal
4809 Arendal