



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00401-3
Saksbehandler	Maria Åsheim Klokkhammer

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	28.01.2025 09:00

Saksframlegg

Dispensasjonssøknad for riving av eksisterende bod/anneks og oppføring av ny fritidsbolig, utebod og brygge, samt deling av eiendom - 185/14 Vestre Spindsvei 135. Tiltakshaver Per Ertzeid

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om riving av eksisterende bod/anneks, og oppføring av ny fritidsbolig, utebod og brygge, samt deling av eiendom på gnr. 185 bnr. 14, Vestre Spindsvei 135, 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 05.11.24
- Fasader 05.11.24
- Illustrasjon 05.11.24
- Illustrasjon 05.11.24
- Illustrasjon 05.11.24
- Illustrasjon 05.11.24
- Plan 05.11.24
- Snitt 05.11.24
- Dispensasjonssøknad

Saken kort fortalt:

Søknaden gjelder riving av eksisterende bod/anneks, og oppføring av ny fritidsbolig, utebod og brygge, samt deling av eiendom.

Bygningen skal oppføres i 1 etasje(r) og vil få følgende arealer:

BRA åpent overbygd areal
10,6 m ²
BYA åpent overbygd areal
13,0 m ²

BRA Fritidsbolig
107,0 m ²
BRA Utebod
6,9 m ²

BYA Fritidsbolig
131,8 m ²
BYA Utebod
9,4 m ²



Det er ikke opplyst areal for brygge, men den bli 9,4m+6,2m lang og 3 meter bred.



**Arealplanstatus:**

Den aktuelle eiendommen er avsatt til LNF formål i kommunedelplanen for kystsonen i Spind. I følge søknad er tiltaket ikke i tråd med plan.

Nabovarsling:

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

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning, men ny brygge.

Vann- og avløp:

Det er gitt utslippstillatelse til eksisterende hytte, men ikke ny planlagt, det må foreligge før eventuelt byggetillatelse og/eller fradeling gis hvis utvalget velger å gi dispensasjon.

Håndtering av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse. Det er ikke innkommet uttalelse til saken.

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.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

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 og pbl § 28-1, første ledd.

DOK analyse viser treff på aktsomhetsområde snøskred. Kommunen finner ikke å overprøve søkers vurdering. Det er de ansvarliges ansvar at tiltakene har tilstrekkelig sikkerhet.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert jf. DOK-analyse.

Dispensasjon:

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

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 bebygd 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 bebygd 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.

Side 1 av 3

- **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.

»

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:

Hensynet bak 100 – metersbeltet til sjø og LNF 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.»

Kommunedelplanen er området avsatt til LNF-formål og i bakkant er området avsatt til boligformål, hvor det nylig er utarbeidet en omfattende reguleringsplan, hvor nærmeste bolig blir ca. 48meter fra sjøen. Området bak eiendommen det nå søkes om oppføring av ny hytte er avsatt til LNF-formål i reguleringsplanen:



Arealformål i tilliggende reguleringsplan tilsier at det er ønske å beholde et ubebyggt område rundt strandkanten og sjøen for allmenheten. Det er et byggeforbud i 100-metersbeltet og i LNF, og dette skal praktiseres strengt. Det er i dag en fritidsbolig på eiendommen, og det å skulle gi tillatelsen til enda en til, vil påregnelig kunne gi forventninger om godkjenning av flere dispensasjoner av tilsvarende type andre steder i strandsonen. Generelt er det ikke uvanlig at eiendommer beliggende i 100 meter sonen er bebyggt med både hytte og anneks. Området vil med de søkte tiltakene fremstå som mer bebyggt og enda mer privatisert med ny brygge og fritidsbolig, tross at tiltaket er plassert lavt i terreng og på samme plass hvor anneks/bod står.

Ny fritidsbolig vil plasseres 11,5meter fra vannkanten.

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

Som tidligere nevnt må alle kriteriene være innfridd for å kunne gi dispensasjon. Administrasjonen vurderer likevel kort de andre hensynene.

Om hensyn i lovens formål: Skal blant annet sikre bærekraft, forutsigbarhet, hensyn til barn og tilgjengelighet. Området vil hindre tilgjengelighet for allmennheten langs sjø og øke det privatiserte preget ytterligere. Det vises til reguleringsplanen i bakkant som også har sikret å videreføre LNF formålet langs strandkanten.

Kommunen finner at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern, men berører barn og unge og tilgjengelighet for allmennheten. Det vises til tidligere vurdering i saken.

Dette kriteriet er ikke innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: øker det privatiserte preget i 100-metersbeltet, overordnet plan følges ikke, og kan skape presedens i fremtidige tilsvarende saker.

Fordeler: Det anses kun fordeler for tiltakshaver, det er argumentert for at flere generasjoner i familien ønsker å benytte stedet, og det derfor er behov for utbygging. Ansvarlig søker skriver at det privatiserte preget ikke vil økes ved ny fritidsbolig og brygge, dette er ikke administrasjonen enig i. Det å argumentere for at eiendommen tidligere er fradelt som hyttetomt, tilsier ikke at flere hytter kan bygges på eiendommen. Det vises for øvrig til søkers dispensasjonssøknad.

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

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

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.0	16 503,-
Totalt gebyr å betale		16 503,-

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

Primært for tiltakshaver, ny fritidsbolig vil kunne gi kommunen inntekter i form av eiendomsskatt og andre avgifter.

Konsekvenser for barn og unge

Vil hindre allmennheten å benytte området, tross at det allerede er privatisert, er det ikke et argument å øke det privatiserte preget ytterligere.

Konsekvenser for klima og miljø

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

Konsekvenser for folkehelse

Ikke relevant.

Konklusjon:

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

Kopi:

Per Ertzeid	Kanesletta 13	4550	Farsund
Statsforvalteren i Agder	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal