



Arkivsak-dok.	BYGG-22/00092-18
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og tillatelse til 1m bred subus-sti til hytte på 207/6, Vigeveien 150 - Pedersen

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg gir **dispensasjon** fra pbl. § 1-8 og arealformål LNFR [kommunedelplan kystsonen i Spind](#), **byggeforbud i LNFR og 100-m-belte**, og **tillatelse til tiltak for 1 meter bred subus-sti** til hytte.

Vilkår:

1. Sti skal la vegetere; Uheldige arter tillates ikke utsådd; Sti kan ikke vedlikeholdes med brenner eller gift, lusing og klipping tillatt; Sti kan brukes av allmenhet; Jordslått terreng skal minst la vegetere til «kultur-eng-preg».
2. Rett til møtelomme jf. grønn markering*, merking og bruk av sti over eiendommen jf. blå markering*. Skal tinglyses på 207/6. Rettighetshaver er Farsund kommune.
3. Minst et skilt settes ut ved start av sti. Om friluft innen 2025 finner å anmode (be): plikter tiltakshaver å på egen regning plassere ytterligere skilt/merker.
4. Terrengintegert passasje for allmenhet skal etableres ved grønnstiplede linjer*
5. Påvist gyvel i markert kryss* fjernes-

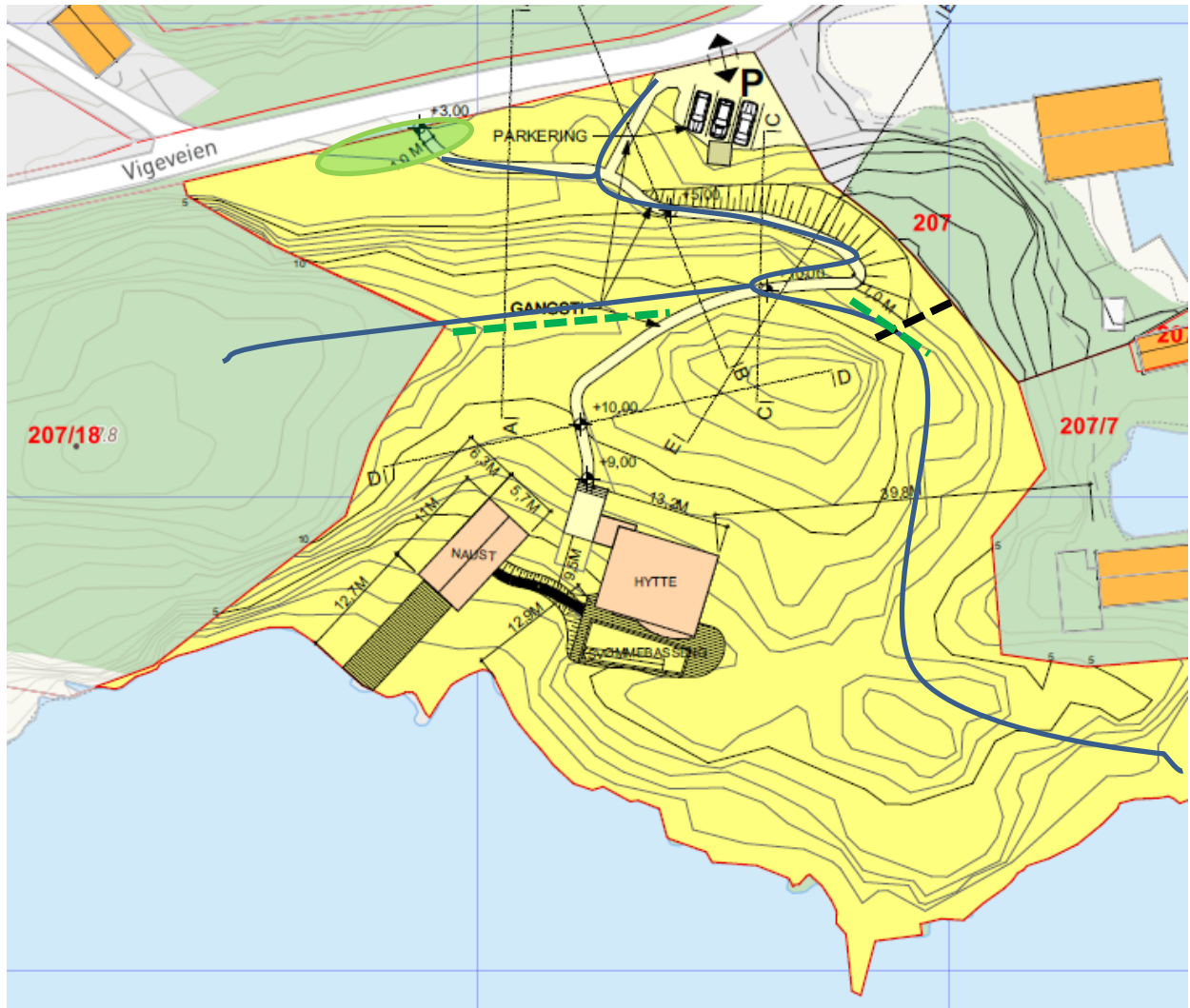
Hjemmelen for vedtaket er pbl. §§ 19-2 og 20-2. Begrunnelse fremgår av enhetsleders vurdering/adm. saksframlegg.

Vedlegg

Oppdatert situasjonsplan mottatt 06.12.24
Tegning snitt A og B, 12.06.24

Tegning Snitt C og D, 12.06.24
Tegning Snitt E, 15.08.24
Følgebrev - dispensasjonssøknad

**Kart m/markering jf. vilkår. Blå strek viser rett til allmenhet. Sort stiplet strek viser skjæring, berg, nettinggjerde. Grønn stiplet strek viser krav om etablering passasje for allmenhet. Kryss mellom sort og grønn strek viser gyvel som må fjernes.*



Saken kort fortalt

Saken gjelder godkjenning av 1 meter bred sti, med tilstøtende jordslåtte terrenginngrep. Disse tiltak er i strid med grunneier-erklæring som utvalget i sin tid avkrevde tiltakshaver. Tiltakene er gjennomført. Tiltakene kan ikke lovlig godkjennes uten at allmenheten sikres/det fastslås reell og klar overvekt av fordeler. Søker utaler at stien vil gi allmenheten bedre adgang og at sti skal vegeteres (bl.a. til «utsiktsneset mot sørvest») – adm. slutter opp om dette og sikrer søkers beskrivelse med vilkår.

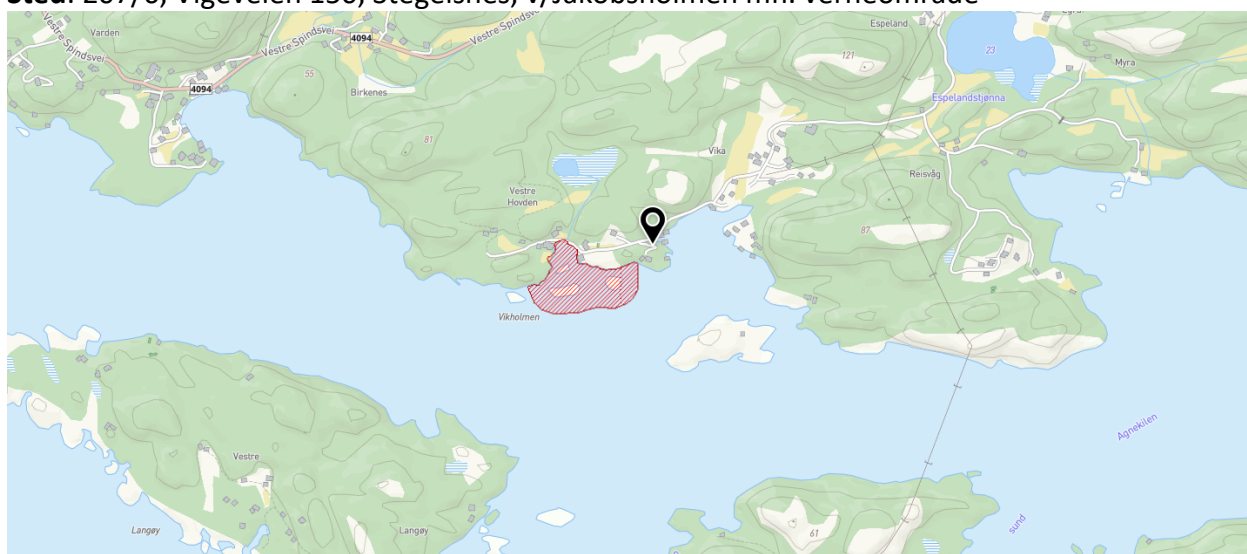
Bakgrunn

Tiltakshaver: Valdis-Iren Pedersen DRAMMEN

Ansvarlig Søker: Kleiva Finn sivilarkitekt mnl ENK

Tiltak: 1 meter bred subussti med fyllinger

Sted: 207/6, Vigeveien 150, Stegelsnes, v/Jakobsholmen mfl. verneområde

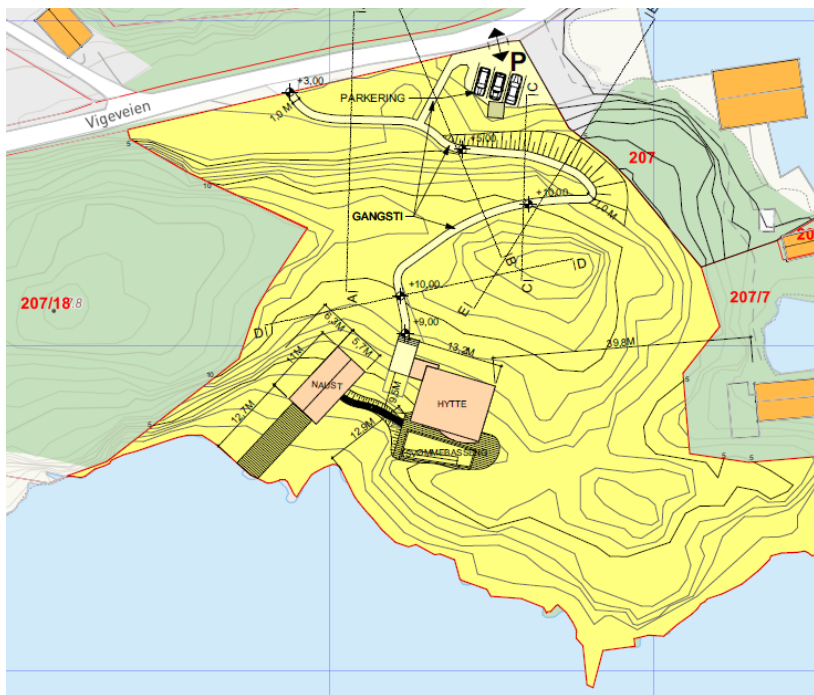
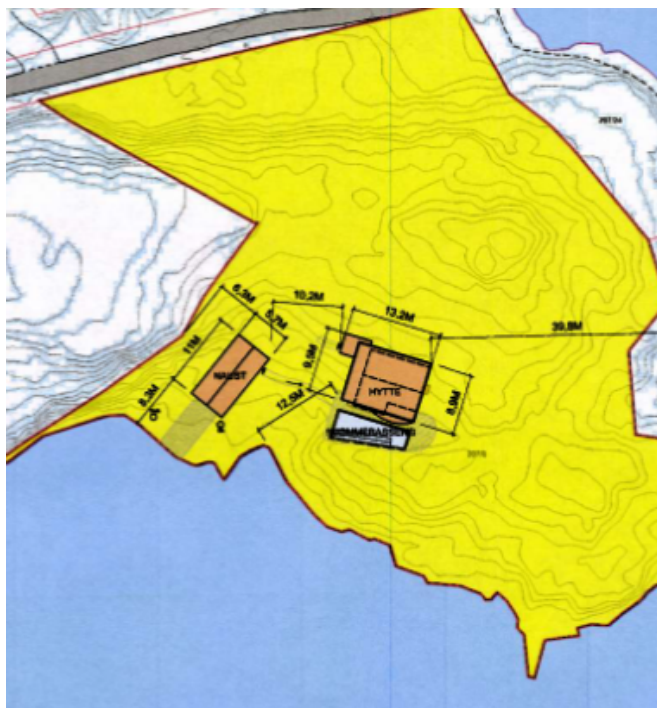


Stien er forklart etablert i høyst en meter brede, materiale subus. Det forklares at sti vil naturlig vegeteres. Tilstøtende områder (midlertidig anleggsvei) jordslås og tilsås (utsnitt to bilder under).



Tidl. søknad om hytte:

Aktuelle søknad om sti (den som søkes godkjent)



Ordforklaring **Subus** – Dette er normalt knust berg som innholder (mye) finstoff. Dette før til at subusen pakkes god. Ligner veggrus. *Th. er et eksempelbilde.*



Utsnitt befaringsbilder 13.02.25 BYGG-22/00092-18

Kommunen gjennomførte befaringsbilder, for å undersøke at det ikke ble stilt for strenge vilkår. I anledning befaringsbilder ser vi at etablert adkomststi medfører at naturlig sti er avskåret med skjæring (den som leder mot sjø) og med påbegynt etablering av hage, den som fører til LNFR arealer med utsikt til de tre verdifulle holmene. Videre påvises gyvel i noen kunstige masser ved topp av skjæring. Utsnitt av relevante bilder under. Gyvel, adkomst og skjæring indikert. Alle bilder: [Offentlig journal - Søkeresultater](#)

- 22/00716



Vurdering

Arealplanstatus/dispensasjonsbehov:

Kommunedelplan for kystsonen i Spind ([90101](#)), Arealformål «LNFR». Ikke omfattet av byggegrense, er i strid med pbl. § 1-8, byggeforbudet i 100-m-beltet (evt. byggeforbudet etter veglova håndteres i egen sak, administrativt).

Sti fyllinger og parkeringsplass betinger dispensasjon fra to (evt. tre) enkeltstående byggeforbud. Begrunnet dispensasjonssøknad er mottatt.

Nabovarsling – Ingen merknader.

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

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir endret adkomst fra landsiden. Parkering ved veg, og en meter bred sti mellom parkering og hytte. Selve parkeringens-adkomsten vil i nødvendig grad håndteres i egen sak av vegmyndigheten.

Vann- og avløp: Ikke relevant. Gjelder sti. Hytten er tidl. behandlet i egen tillatelse.

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

Statsforvalteren i Agder har blitt forelagt saken som vernemyndighet jf. samordningsplikt og som regional myndighet jf. dispensasjon. Det er ikke mottatt uttalelse. Kopi av vedtak skal sendes.

Ift. til **Lister friluftsråd**, har søker ikke forelagt søknad til dem, men søker har foreslått løsning. Byggesak har ikke sendt saken for høring, men legger til grunn at det vil være tilstrekkelig å dele kopi av vedtak, da deres hensyn (slik uttalt på hjemmeside) anses ivaretatt og saken er tilstrekkelig opplyst.

Saken betinger ikke videre samordning, jf. pbl 21-5, 19-1, SAK 10 § 6-2. Kommunen har vurdert saken mot kilder og anser avgjørelsen tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17.

Sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at sti skal være trygg jf. pbl. § 28-1 og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfold:

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurderes opp mot DOK-analyse og tilgjengelig kunnskap. Det er en rekke treff på arter innenfor området:

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	6.875867_58.08154_3681	fiskemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=6.875867_58.08154_3681)
fugl	6.875867_58.08154_3677	gråmåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=6.875867_58.08154_3677)
fugl	6.875867_58.08154_4382	granmeis	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=6.875867_58.08154_4382)
fugl	6.879182_58.082428_4198	gulspurv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=6.879182_58.082428_4198)
fugl	6.875867_58.08154_3671	hettemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=6.875867_58.08154_3671)
fugl	6.875867_58.08154_3838	makrellterne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=6.875867_58.08154_3838)

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	6.882191_58.084703_3935	storskarv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=6.882191_58.084703_3935)
fugl	6.875867_58.08154_3935	storskarv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=6.875867_58.08154_3935)
fugl	6.875867_58.08154_3664	tjeld	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=6.875867_58.08154_3664)

Jakobsholmen, Lilleholmen og Rundholmen inngår i et vernet naturreservat, informasjon i lenker: [Naturbase faktaark](#) , [7351.PDF](#) og [Forskrift om fredning for Jakobsholmen, Lilleholmen og Rundholmen naturreservat, Farsund kommune, Vest-Agder - Lovdata](#)

Det er påvist gyvel. Denne er uønsket og skal fjernes. Vi har videre vurdert tiltaket mot opplysninger i søknad. Det stilles vilkår om at fremmed arter ikke må tilføres og at gift eller brenning ikke må brukes til å holde stien klar (pbl. § 19-1). Dette ivaretar føre-vare-prinsippet ift. til nml. og verneområdet (nml. § 8-12). Videre er det i tråd med søknadsbeskrivelsen.

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.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål LNFR og byggeforbudet i et 100 meters belte langs saltvann jf. pbl. § 1-8. Søknaden er begrunnet.

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.

I saken vil hensynet til miljø og tilgjengelighet etter lovens ordlyd være særlig viktige.

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

Om hensyn i LNFR og 100-m-belte og

Hensyn bak «LNFR» og pbl. § 1-8 vurderes under ett. De sentrale hensyn er å: Ta vare på kystsonen som et område for allmenn rekreasjon og friluftsliv; Passe på arter på land og i sjø (bl.a. nærhet til naturvernområde med bestemmelser); Ta vare på landskapsbilde; Ivareta adgang mellom sjø/land og til utsiktspunkter. Land- og Reinbruksinteresser anses små/ikke tilstedeværende og vil ikke bli tilsidesatt.

... i lovens formål.

Lovens formål er langsiktig, bl.a. er lovens tredje ord «bærekraft» ([SNL-Brundtlandkommisjonen](#) bærekraftig utvikling både som definisjon og mål fra 1987). Loven skal gi en utvikling som er god både for tiltakshaver men også for samfunnet og allmenheten, på en måte slik at behovene til senere generasjoners barn også kan ivaretas. Dette skal gjøres forutsigbart og i utgangspunktet etter plan. I forarbeidet til loven går det frem at flere hensyn gjør seg gjeldende og at tilnærmingen bør være (reell og) helhetlig. Det sentrale her vil være å se om hytteeier kan gis en god adkomst uten at allmenheten får adgang til sjø og LNFR arealer avskåret. Resultat av nabovarsling og involvering av interessemyndigheter og organsiner kan også spille inn ift. til medvirkningsprinsippet.

Eiendommen er mellom bebygde arealer og vernede arealer og er slik tegninger på tidl. omsøkt og godkjent hyttetegning viser: På det smaleste en 40 meter bred korridor mellom veggliv og ut til sjø («utsiktsnes»).

En godkjenning av stien uten vilkår eller hensyn til allmenheten vil medføre at adgangen til sjøen blir avskåret. Det er åpenbart at et slikt resultat av tiltaket er i strid med dispensasjonsvilkåret. **Derimot** har søker gitt dispensasjonssøknaden en forutsetning. Søker skriver: «*Tvert imot vil den kunne bidra til bedre atkomst til området og ut til utsiktsneset mot sørvest, for potensielle turgåere.*»

Forutsetningen søker presenterer er fornuftig og bør festes med vilkår til vedtaket slik at kommunen kan innvilge søknaden. Vilkår må ta høyde for eksisterende sti som på befaringsbilde er vist avskåret. Videre må vilkår ta høyde for privatiseringseffekten av hagen.

Hva angår landskapshensyn slutter vi oss til søkers beskrivelse, bl.a. «*Etter hvert som vegbanen også gror til*». Det knyttes vilkår til at sprøyting og brenning ikke er tillatt slik at rettsvirkningen er tydelig og forutsigbar.

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

Bruk av knust tilført tilslag er uheldig i landskapet, allikevel finner vi at det står i rimelig hensyn til tiltakets behov, vi sikter her til at subus vil danne et hardt dekke (slik man opplever på en grusveg). Vider vil vegeterings-forutsetningen søker presenter over tid avbøte landskapsvirkningen.

Kommunen finner av disse grunner, og gitt rettsvirkningen av foreslåtte vilkår, at hensynene ikke blir *vesentlig* tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser. Saken berører allmenhetens adgang til sjø. Søker forklarer at stien kan brukes av allmenheten og dette sikres med vilkår.

Det er et nærliggende naturvernområde. I naturbase heter det om de tre holmene mm. som er vernet bl.a.: «*Viktig hekkekoloni for fiskemåke og makrellterne. Områdene rundt er attraktive for bading og fiske.*» ... «**Verneformål:** *Livsmiljøet for sjøfuglene, plante- og dyrelivet.*»

I forskriften heter det bl.a at: «*I tiden fra og med 15. april til og med 15. juli er ilandstigning og all ferdsel i reservatet forbudt.*»

Nevnte korridor til sjøen mellom verneområdet og det bebygde området er også viktig å ta vare på for å imøtekomme de nasjonale interessene knyttet til allmenhetens ferdsel, noe som også kan redusere utilsiktet bruk av arealet mot vest som leder direkte ut i verneområdet.

Det noteres at det som et rettslig utgangspunkt er vanskelig å ta stilling til Statsforvalterens ansvarsområde når denne selv ikke uttaler seg. Det vises i denne sammenheng til deres brev om emnet og ombudets syn. Administrasjonen finner derfor å vise til sitt syn på saken i saksfremlegget og konkluderer med at Statsforvalterens og de øvrige instansers interesser er ivaretatt, jf. sakens tidligere utredning.

På bakgrunn av dette, og gitt vilkårene, vurderes regionale og nasjonale interesser som ikke vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er dermed innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Inngrepet vil, uten avbøtende tiltak eller vilkår, bli unødvendig massivt og avskjære adgangen til sjøen.

Fordeler: Allmenheten sikres (v/ tinglysning) adgang til sjøen, nå med høyere kvalitet og mulighet for skilting (tinglysing). Søker beskriver også øvrige fordeler, men i lys av sakens kjerne er det overnevnte som veier tyngst.

Etter en samlet vurdering, hvor hensynet til allmenheten og tiltaket i et helhetlig perspektiv vurderes, finner vi at fordelene med at allmenheten gis en bedre sti til sjøen er utslagsgivende. Det er derfor en klar overvekt av fordeler, og kriteriet er dermed innfridd.

Dispensasjon med endring og vilkår anbefales innvilget

Enhetsleder for teknisk finner at alle kriteriene for å gi dispensasjon på vilkår, under de forutsetninger søker presenterer, er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd.

Ut fra sakens vurdering velger enhetsleder derfor 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 (minste sats, tilsvarende veg uten ansvar)	1.1.6	6 876, -
Behandling av dispensasjonssøknad (minste sats for pbl. § 1-8 disp.)	2.2	6 876, -
Merarbeid satt tilsvarende minstesats for merarbeid for (etter-) godkjenning av tiltak utført uten søknad. Mangelbrev mv.	5.1.1 5.2	6 876, -
Totalt gebyr å betale		20 628, -

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknad om ferdigattest vedlagt tinglyst dokument.

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

± 1 m i forhold til situasjonsplanen.

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. Borehull registrert.

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

Konsekvenser for barn og unge

Konsekvenser for klima og miljø

Konsekvenser for folkehelse

Ingen forutsatt vilkår

Positivt forutsatt vilkår

Avbøtt forutsatt vilkår

N/A

Konklusjon

Utvalget gis råd om å innvilge søknaden på vilkår. Uten vilkår kan ikke denne dispensasjonen gis lovlig.

Kopi:

Statsforvalteren i Agder
Tiltakshaver
Lister Friluftsråd
Vegeier

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal