



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00100-3
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for landbruk

09.05.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om rammetillatelse for etablering av slipp 4/466, Mosvoll

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra arealformålet fellesområde parkering og godkjenner rammetillatelse for etablering av båtopptrekk på eiendommen gnr 4 bnr 466, Mosvoll.

Vedlegg

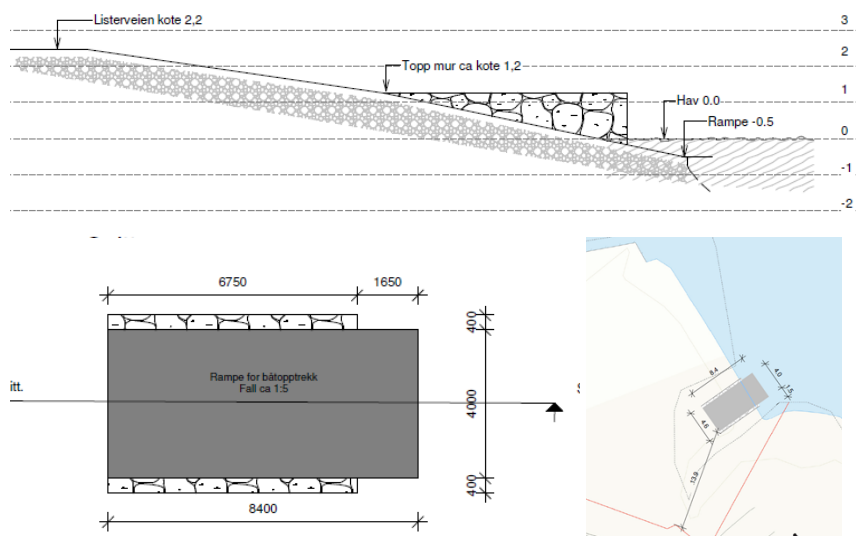
Oversendelse av dispensasjonssak til uttalelse - søknad om etablering av båtopptrekk (slipp) i Mosvold Småbåthavn
SFAG_Følgeskjema dispensasjon 4_466
Situasjonsplan 04.02.25
Båtopptrekk - fasader 04.02.25
Båtopptrekk - plan og snitt 04.02.25
Følgrebrev
Dispensasjonssøknad

Saken kort fortalt

- Det søkes om etablering av en slipp i Mosvoll småbåthavn. Slipp etableres på et areal som er regulert til fellesområde parkering i gjeldende reguleringsplan, og vil kreve dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen.

Bakgrunn

Det aktuelle tiltaket har et bebygd areal på 33,6 m² og søkes etablert i den helt østre delen av småbåthavna. Småbåthavna later til å ha blitt tilrettelagt med tanke på etablering i en slipp i området, men denne slippen er ikke innregulert eller omsøkt.



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen hvor tiltaket søkes etablert er avsatt til fellesområde – parkering i reguleringsplan for Mosvold småbåthavn. Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registrert merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Vann- og avløp:

Det er i kommunens kartverk ikke vist offentlige ledninger som er i konflikt med tiltaket.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt Statsforvalteren i Agder for uttalelse.

Kommunen har ved fristens utløp ikke mottatt uttalelse til saken.

Naturmangfold og 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.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål i plan. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Farsund Båthavn AS søker om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan Mosvold småbåthavn for etablering av båtrampe og er plassert mot øst.

Etablering av båtrampe ligger ikke naturlig inn under arealformål parkering(f_P1) og det søkes om dispensasjon fra formål i plan.

Dagens p-område har sitt utspring i tidligere reguleringsplan da småbåtanlegget hadde en vesentlig større kapasitet. Anleggets størrelse(VS1) ble i siste planvask/endring vesentlig redusert ved at det ble regulert inn offentlig formål, ferdsel i sjø(o_FE). Det reelle behovet for p-plasser er derfor gjennom planendringen vesentlig redusert.

I henhold til planbestemmelsene § 3.3 bokstav d) kan det i tillegg parkeres båter i opplag om vinteren innenfor f_P1.

Ut i fra dette er det klart at f_p1 er direkte relatert til bruk for formålet og en båtrampe vil bidra til at leietakere av båtplasser enkelt kan sette ut/ta opp båtene innenfor etablert småbåtanlegg.

Etablering av båtrampe vil ikke gå ut over hoveddrammene i planen eller på annen måte tilsidesette planen som styringsverktøy eller være til hinder for gjennomføring av planen. Hoveddrammene i planen er småbåtanlegg og en båtrampe hører naturlig inn til formålet. Båtrampen vil betjene båtplasser innenfor VS1 på lik linje med at innregulerte ramper i SMS3 vil betjene båtplasser innenfor VS2.

Av ulemper kan det tenkes at en båtrampe "punkterer" en kaifront, men ut over det kan en ikke se åpenbare negative forhold.

Fordelene vurderes til å være vesentlig større enn ulempene.

Vurdering:

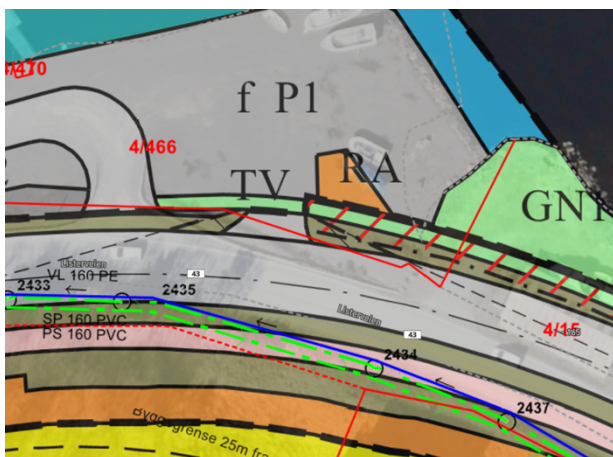
Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene arealformålet fellesområde parkering skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak parkeringsformålet i planen er å sikre tilstrekkelig areal til det antall båtplasser som er tenkt etablert i den aktuelle havna.

Nylig vedtatt planendring som innebar nedskalering av båthavna har redusert behovet for tilgjengelig areal til parkering.



Grunnet planer om innregulering av g/s vei er fremtidig trase for vei skjøvet noe nordover på stedet i forhold til dagens vei. Tilgjengelig areal for parkering på eiendommen vil som følge av dette bli redusert.

Tilgjengelig areal for parkering på eiendommen er målt til ca. 1130 m². Arealet som forsvinner som følge av endringen er forholdsmessig moderat. Basert på den samtidighetsfaktor som normalt regnes for parkeringsinndekning i småbåthavna å være tilstrekkelig.

Det vurderes derfor at tiltaket ikke medfører at hensynene bak arealformålet fellesareal parkering ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

En slipp er en naturlig del av en småbåthavn for sjøsetting av båter, og disse muliggjør også bruk av båt uten en fast båtplass.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet fellesareal parkering, er «klart større» enn ulempene og det gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan». Kommunen ser i dette tilfellet ingen spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad		

Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	10830,-
Totalt gebyr å betale		10830,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon 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 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

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon:

Utvalget gis følgelig råd om gi dispensasjon fra arealformålet og at søknaden kan innvilges.