



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00064-4
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

03.06.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for brygge 112/15, Øyhovden

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk gir med hjemmel i PBL § 19-2 dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og arealformål LNFR kommunedelplan for Herad-Spind med sikte på bygging av brygge på eiendommen gnr 112 bnr 15, Øyhovden.

Dispensasjon godkjennes på følgende vilkår:

- Allmenn tilgjengelig plass og tilhørende moring skal klart markeres med skilt og fargemarkering.
- Rett til allmenn bruk av båtplassen skal tinglyses med varighet så lenge brygga står. Grunneier har rett til å bortvise langtidsplasserte båter.

Begrunnelse for vedtaket fremgår av administrasjonens vurdering

Vedlegg

Enkel uttalelse til søknad om dispensasjon for brygge på 112/15, Øyhovden
Søknad om etablering av brygge - 112/15, Øyhovden
Brygge - sitkart 13.01.25
Brygge - flyfoto 16.12.24
Brygge - perspektiv revidert 13.01.25
Brygge - plan og snitt revidert 13.01.25
Følgrebrev
Dispensasjonssøknad

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder etablering av brygge på eiendommen gnr 112 bnr 15, Øyhovden. Eiendommen er i dag ubebygd, men har et innregulert område for hyttebygging i kommuneplanen. Brygge søkes etablert nær område på naboeiendom hvor det er et bestående båthus. Tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbud i kommuneplanens LNF områder og byggeforbudet i 100-metersbeltet.

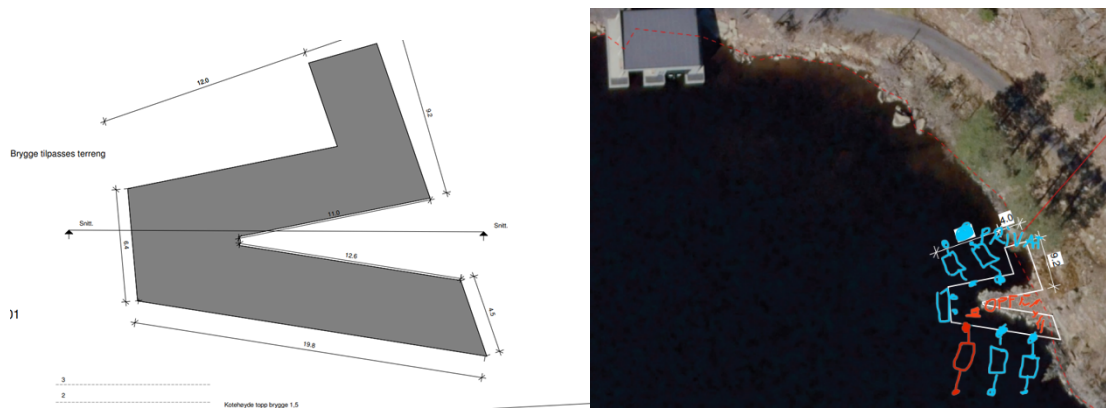
I søknaden er det opplyst at *en* båtplass på brygga skal være allment tilgjengelig. Tenkt båtplass som er åpen for allmenn bruk er markert med rød farge på kart under.

Det foreligger ikke nabomerknader til tiltaket.

Bakgrunn

Søknaden gjelder etablering av brygge på eiendommen gnr 112 bnr 15, Øyhoveden.

Bryggen er vist i en V form med lengde på bryggefront på hhv 19,8 m- 6,4 m og 12 m.



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til landbruks- natur og friluftsområde

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.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder for uttalelse.

Statsforvalteren i Agder skriver i brev datert 4.04.25 at:

«Etter en enkel gjennomgang av saken ser vi at det er redegjort for at bryggen skal være allment tilgjengelig. Vi gir kommunen råd om å sette som vilkår, ved en eventuell tillatelse av brygga, at den skal være allment tilgjengelig og skiltes som dette.»

Det er ikke innkommet uttalelse fra Agder fylkeskommune til søknaden.

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.

Søker skriver følgende i følgebrev til søknaden:

«Ved søk i Artskart er det registret følgende i nærområdet:

- Makrellterne(EN) Makrellterne hekker ikke der planlagt brygge er plassert. I henhold til opplysninger i Artskart, er makrellterne registrert med en koordinatpresisjon på 5000 meter.
Dette tolkes dit at makrellternene ferdes over store områder.*
- Granmeis(VU) er registret med en kordinatpresisjon på 5000 meter på begynnelsen av 1970-tallet ved Mosvold.*
- Gråspurv(NT) er registret med en kordinatpresisjon på 5000 meter på begynnelsen av 1970-tallet ved Trollkirkebakken.*
- Ærfugl(VU) Det ble observer 5 individer i 2021 ved Mosvoll småbåthavn*
- Fiskemåke(VU) er registrert med en koordinatpresisjon på 707 meter ved Gressskjeret.*
- Ved søk i Naturbase er det registrert følgende i nærområdet:*
- Storskarv(NT) Observert ved Mosvoll småbåthavn*
- Havelle(NT) Observert ved Mosvoll småbåthavn*

- *Tjeld(NT) Observervert ved Øygaardstanda, Krossnessundet.*

Det er ingen registrerte treff der planlagt brygge er planlagt plassert.

Planlagt tiltak vil ikke ha negativ innvirkning på arter som fremgår av Artskart og Naturbase. Dette begrunnes med at de terrengmessige inngrepene er begrenset hva gjelder omfang og varighet for gjennomføring av tiltaket.

Basert på de treff som er gjort i nevnte kartbaser, vurderes det som liten sannsynlighet for at tiltaket vil føre til at den samlede belastningen for økosystemet, både på kort og langsikt, blir for stort.

En vurderer også med at tiltaket har minimale konsekvenser for det biologiske mangfoldet og at tiltaket ikke er i strid med forvaltningsformålene i naturmangfoldloven.»

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. 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 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og byggeforbudet i kommunedelplanens LNF områder. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

«Treller AS søker om dispensasjon fra kommuneplanen Herad-Spind for etablering av brygge til bruk for allmennheten samt fremtidig fritidsbebyggelse i område F22.

Det er tidligere godkjent etablering av skogsvei da det ble tatt ut store mengder skog sør for F22 og området er godt egnet for friluftaktiviteter for allmennheten. Gnr 112 bnr 15 har i dag kun mulighet for tilkomst via privat vei fra Øyvoll til Øyhovda. Denne veien har ikke til forbindelse ned til strandsonen mot sør.

Allmennhetens tilgang til naturområde kan i mange områder være svært begrenset på grunn av lokale forhold og muligheter til sikker ilandstigning fra små båter. Bryggen vil sikre at allmennheten trygt kan fortøye og gå i land for å benytte naturområdet på en god måte. Nærheten til Farsund sentrum gjør at dette vil være et attraktiv turområde som er lett tilgjengelig og i tillegg åpne for bademuligheter. Området kan lett nåes med småbåter/kajakk ol. da det kun er ca. 150 meter fra Mosvold båthavn og over Krossnessundet til planlagt brygge.

Det er på tilgrensende eiendom(112/3) etablert fritidsbolig med tilhørende brygge og båthus. Bryggen etableres på et lite nes i denne bukten på en naturlig utstikker som består av fjell/store steiner og vil ikke medføre vesentlig terrenginngrep.

Bryggen forankres i eksisterende fjell/store steiner.

Fremtidig regulering og utbygging av F22 vil også gi kommende fritidsbebyggelse muligheter til å benytte strandsonen og tilgang til sjø gjennom etablering av gangsti/"ATV-vei" ned til eiendommens strandlinje.

Bryggen vil også sikre muligheten for fremtidig hovedadkomst ved regulering og utbygging av F22. Dersom adkomst til F22 skal skje via fv 465/Øyvold via Øyhovden som er privat vei(ca. 1,8 km), vil det kreve omfattende utvidelser/oppgraderinger av denne private veien.

Ved å tilrettelegge for adkomst fra Mosvold småbåthavn, vil avstand til F22 være ca. 600 meter, mens det fra Mosvold småbåthavn via fv. 43/fv465 og Øyhovden vil gi en samlet distanse på ca. 3,5 km.

Ved å tilrettelegge for adkomst via sjø, vil det i vesentlig grad ha positiv miljøgevinst, redusere behov for bruk av privatbil til/fra Farsund og de tilbudene som er tilgjengelig i sentrumsområdene. Allmennhetens tilgang til å benytte bryggen skal sikres slik at det er samsvar med friluftsløven § 7 ved at eier gir samtykke til allmennhetens bruk av bryggen.»

..

Når eier gir samtykke til at bryggen benyttes av allmennheten, jf. Friluftsløven § 7 vil ikke hensynet bak bestemmelsen bli vesentlig tilsidesatt all den tid bryggens funksjon blant annet er å sikre allmennhetens tilgang til LNF-områder og strandsonen.

Fordelene anses som større enn ulempen ved at allmennheten sikres tilgang til nye tur- og rekreasjonsområder i LNF-område.»

Landskap

I området er det tidligere utført inngrep i form av etablering av traktorvei samt snu og lagringsareal for tømmer da skogen ble tatt ut. Terrenget fremstår derfor i dag ikke som uberørt natur. Planlagt tiltak plasseres nedenfor traktorvei slik at fremtidig uttak av tømmer er mulig uten å måtte etablere ny trasse.

Det er bevisst lagt opp til en brygge med trefront slik at det visuelle inntrykket blir så dempet som mulig, nettopp for å minimalisere det visuelle inntrykket. Dette blir ytterligere forsterket ved at det planlegges å benytte materialer som harmoniserer med de naturlige omgivelsene. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.»

Vurdering av dispensasjon:

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.

Om strandsonevern uttales følgende i 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.»

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».

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene byggeforbudet i 100 meters beltet skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

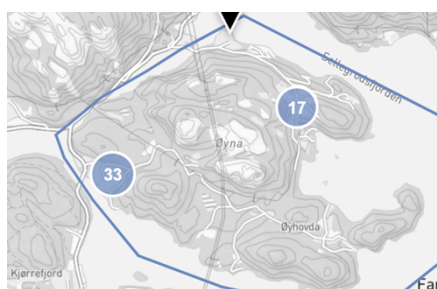
Tiltakene er omfattet av to byggeforbud, hvor det felles hensynet i hovedsak er natur og friluftsliv, samt landskapshensyn.

Ift. til ferdsel/friluftsliv. Etablering av brygger er generelt privatiserende tiltak som legger beslag på strandsoneareal. Foreliggende søknad legger som det fremgår til rette for at det skal kunne være en viss allmenn bruk, og allmennheten har ut fra dette mulighet for tilfrott og ferdsel over brygga.

At det legges til rette for en allment tilgjengelig båtplass ved brygga er et delvis kompenserende tiltak.

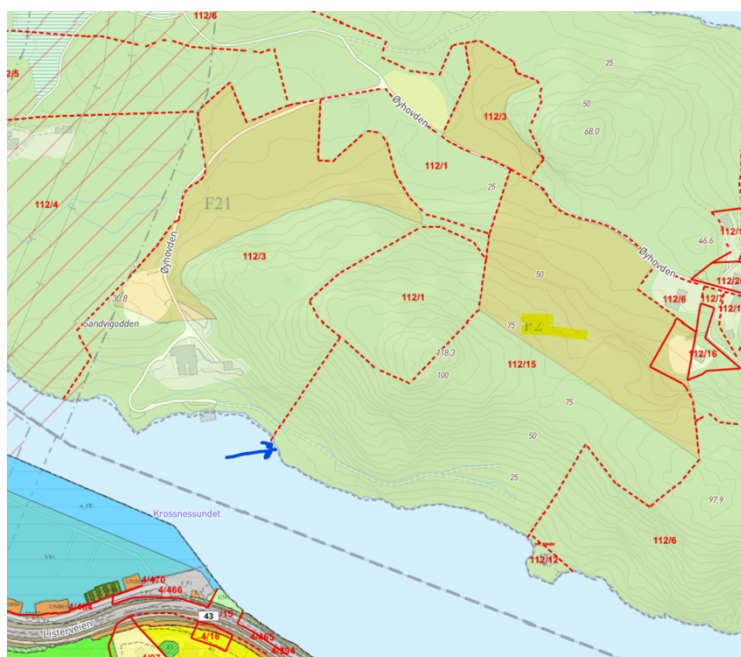
Det er etablert et båthus i tiliggende område. Området fremstår som følge av båthuset ikke som et uberørt strandområde, men et strandområde som likevel har et gjenstående natur preg. En etablering av brygga vurderes likevel ikke å komme i konflikt med store naturinteresser i strandsonen på stedet.

Det er i dag bare rundt 50 fastboende på Øyna, avgrenset til områdene Øyvoll og Bjørnstad. Det er også en del hytter på Øyna, hovedsakelig konsentrert til området Bjørnstad/Bjørsvika. Det er ikke grunn til å tro at det aktuelle strandområdet er et mye brukt ilandstigningssted fra båt i dag, og strandområdet er trolig heller ikke i særlig stor bruk av fastboende og hytteboere på Øyna. Ved en fremtidig utbygging av bolig- og hyttefelt på Øyna, jf. byggeområder inntatt i kommunedelplanen kan presset på strandarealene påregnelig øke noe, og behov for- og nytteverdi av å ha tilrettelagte ilandstigningmuligheter vil øke tilsvarende.



Fastboende på Øyna

En dispensasjon i det foreliggende tilfellet vil etter kommunens vurdering ikke medføre at hensynet bak lovens formålsbestemmelse, kommuneplanens LNF områder eller byggeforbudet i 100-metersbeltet vil bli «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.



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

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Planen som et beslutningsverktøy svekkes. Hensyn i og bak arealformål, 100-meters-beltet og lovens formål tilsidesettes i noen grad. Fordelene er at det tilrettelegges for allmenn mulighet for bruk av brygga.

Kommunen har vektet fordeler og ulemper. Samlet sett legges til grunn å foreligge en overvekt av arealdisponeringsfordeler.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra kommunedelplanens LNF områder samt byggeforbudet i 100- metersbeltet, 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. Denne type allment tilgjengelige båtplasser som det her gis mulighet for må primært være for tilflott og kortere tids bruk. Det foreslås følgelig satt vilkår om at grunneier kan bortvise langtidsfortøyde båter.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.0	17328,-
Totalt gebyr å betale		17328,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

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 råd om å godkjenne tiltaket på visse vilkår.