



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00097-4
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	17.06.2024 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon med sikte på oppføring av båthus på eksisterende brygge 159/42, Åpta

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknaden om dispensasjon for oppføring av båthus på eiendommen gnr 159 bnr 42, Åpta.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Vurdering ålegress - søknad om dispensasjon & byggetillatelse for båthus - 159/42
Søknad om oppføring av båthus på eksisterende brygge - 159/42, Åpta
Følgeskriv
Situasjonsplaner 03.03.25 - 1:500 og 1:2000
Situasjonsplan/Orofoto 03.03.25
Utsnitt reguleringsplan 13.03.25
Tegninger mottatt 18.03.25

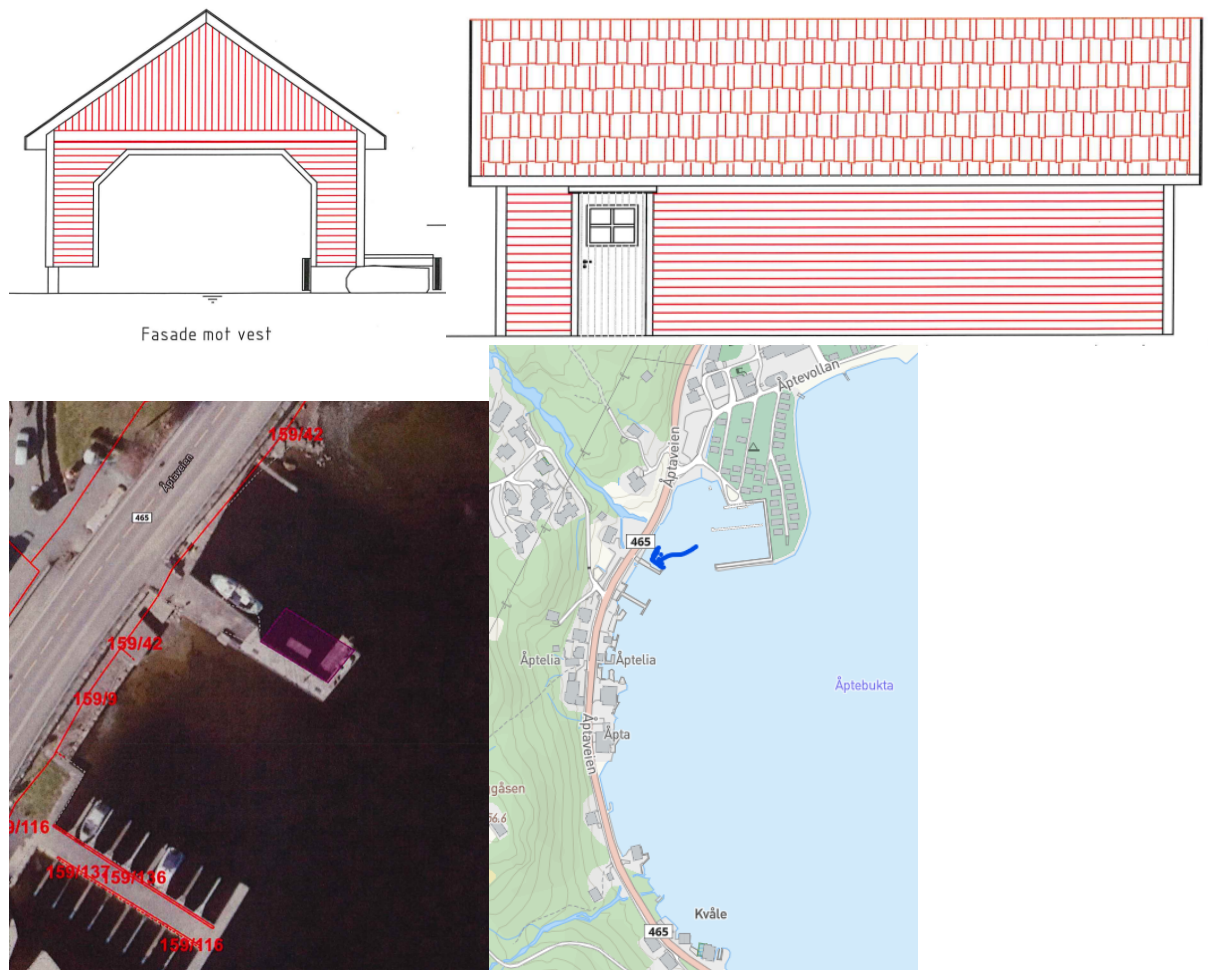
Saken kort fortalt

Søknaden gjelder oppføring av et båthus på Åpta.
Det foreligger ikke merknader fra naboer til saken.
Saken er sendt til uttalelse uten at det er innkommet merknader til saken.

Bakgrunn

Søknaden gjelder oppføring av båthus på eiendommen gnr 159 bnr 42, Åpta. Eiendommen har to teiger som er oppdelt av fylkesveien gjennom Åpta. Parsellen på vestsiden av fylkesveien er bebyggt med en hytte, og parsellen på østsiden av fylkesveien er bebyggt med brygge. Båthus søkes oppført i tilknytning til brygge.

Bygningen skal oppføres i en etasje med loft og vil få et bruksareal (BRA) på 55 m² og bebygd areal (BYA) på 60 m². Det er ikke vist bruksformål på loft. Det forutsettes at loft nyttes som lagrerom.



Arealplanstatus:

Området hvor båthuset søkes oppført er i kommunedelplan for Herad-Spind vist som bruk- og vern av sjø og vassdrag. Tilliggende landområde inngår i reguleringsplan for RV365 – og er i denne regulert som annet vegareal. 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 registret merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Parkeringsløsning på vedlagt situasjonsplan skal tilfredsstille pbl. § 28-7.

Frisiktsoner skal spesielt ivaretas, og det er viktig at de krav som er hjemlet i vegloven blir ivaretatt.

Vann- og avløp:

Tiltaket er ikke opplyst å ha innlagt vann, og er ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsanlegg.

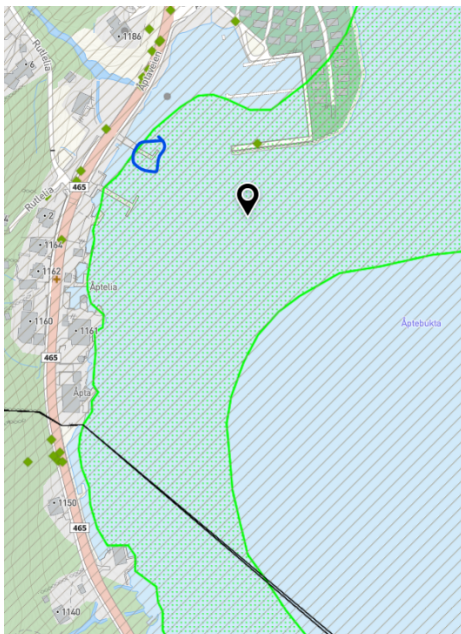
Uttalelse fra andre myndigheter:

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

Det er ikke innkommet uttalelser 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.



Det er registrert et ålegresssamfunn i området hvor båthuset søkes oppført. Ansvarlig søker har skrevet følgende om forholdet:

«I forbindelse med bygging av brygga for ca 15 år siden var ålegress et tema i byggesaken. Det er sandbunn i området, og ålegresset finner man først 10-15m utenfor enden av brygga. En kan ikke se at båthuset som plasseres på eksisterende brygge vil gi endringer i bunnforholdene på stedet. Utenom to peler med diameter ca 20cm blir det ingen tiltak i sjøen.»

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 byggeforbudet langs sjøen etter PBL § 1-8. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Generelt:

Søknaden gjelder oppføring av nytt båthus på eksisterende brygge. Tiltaket vil gi området et estetisk løft, og vil ikke gi noen miljømessige ulemper. To av sidene blir liggende på eksisterende brygge og resten vil bli satt på 2 peler i sjøen. Båthuset blir liggende der det fra før er liggeplass for båt. En kan ikke se at dette båthuset vil bli i veien for eller til sjenanse for noen. Det gjøres også oppmerksom på at det i 2016 ble godkjent en forlengelse av nabobrygga mot sør med ca 26,5m (se vedlagt kartutsnitt F3).

Dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100m sonen. Argumentasjonen er som nevnt over, og så langt en kan se er fordelene med dette tiltaket er langt større enn ulempene tiltaket vil gi.

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 skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen er blant annet å sikre allmennhetens tilgang til sjøen, bevare natur- og kulturmiljø, samt hindre uønsket privatisering og nedbygging av kystsonen.

I dette tilfellet vurderes det at hensynene bak byggeforbudet i liten grad blir tilsidesatt:

Strandområdet er allerede preget av eksisterende brygger og annen bebyggelse, og tiltaket vil ikke i vesentlig grad forsterke det visuelle inntrykket fra sjøen.

Allmenne ferdselsinteresser langs land i området ivaretas av etablert fortau langs fylkesveien. Allmennheten har ikke tilgang til dagens brygge, og tiltaket vil derfor ikke hindre allmennhetens tilgang til sjøen. Båthuset vurderes ikke å medføre vesentlig inngrep i naturmiljøet.

Hensynet bak byggeforbudet langs sjøen vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak lovens formålsbestemmelse

Plan- og bygningsloven § 1-1 fastsetter lovens overordnede formål. Bestemmelsen legger vekt på en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Den skal fremme:

- Bærekraft – Ivareta miljø, samfunn og økonomi for nåværende og framtidige generasjoner.
- Langsiktighet og helhet – Sikre god og samordnet arealbruk over tid.
- Medvirkning – Åpenhet og mulighet for innspill fra innbyggere og berørte parter.
- Estetikk – God utforming og tilpasning til omgivelsene.
- Bomiljø og sikkerhet – Skape trygge, funksjonelle og helsefremmende omgivelser.

I vurderingen av dispensasjon for oppføring av båthus må det derfor tas stilling til om tiltaket er forenlig med disse overordnede hensynene.

Bærekraftig arealbruk og langsiktige løsninger

Tiltaket gjelder oppføring av et bygg i et område som allerede er preget av bebyggelse. Tiltaket kan vurderes å fremstå som tilpasset til eksisterende bruk og struktur.

Langsiktighet og helhet – Medvirkning

Dispensasjon er i forarbeidene til loven beskrevet å være ment som en unntaksbestemmelse og hovedregelen skal være at tiltak skal avklares planmessig. For å vurdere helheten i utvikling av

området og i forhold til forutsigbarhet vil det være naturlig og bedre å vurdere spørsmålet om bebyggelse i strandsonen på stedet gjennom en reguleringsplan. Tiltakshavers eiendom utgjør bare en liten del av strandsonen i området.

Natur- og kulturmiljø

Det er ikke registrert spesielle natur- eller kulturverdier på stedet som vil bli negativt påvirket av tiltaket. Registrert avgrensning av ålegress samfunnet legges ut fra opplysninger fra søker til grunn å være noe grovt avgrenset. Båthuset er planlagt med en utforming og plassering som tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse, og vil ikke fremstå som dominerende i landskapet.

Estetikk og stedstilpasning

Båthuset er planlagt med hensyn til estetikk og tilpasning til eksisterende bebyggelse. Det vil ikke fremstå som skjemmende eller bryte med områdets karakter.

Konklusjon

Tiltaket vurderes ikke å være i samsvar med alle hensyn som ligger til grunn for lovens formålsbestemmelse.

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

Søker har i sin vurdering konkludert med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, men har ikke beskrevet noe som kan vurderes som en allmenn fordel i dispensasjonssøknaden.

Administrasjonen anser ikke at det foreligger allmenne fordeler ved at det gis dispensasjon. En viss ulempe ved tiltaket er samtidig at fjordlandskapet sett fra fylkesveien i noen grad blir skjult.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggforbudet i 100-metersbeltet, ikke er «klart større» enn ulempene og administrasjonen vil da måtte anbefale at søknaden avslås som dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Saken behandles i denne omgang som en ren dispensasjonssøknad.

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

Konsekvenser for barn og unge

Ingen vesentlige

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Ingen vesentlige

Konklusjon

Utvalget gis råd om å avslå søknaden.