



---

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Arkivsak-dok. | BYGG-25/00177-6            |
| Saksbehandler | Bjørnar Archagelidis Olsen |

---

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Saksgang           | Møtedato         |
| Utvalg for teknisk | 26.08.2025 09:00 |

---

## Saksframlegg

### **Søknad om dispensasjon og tillatelse til trebrygge, igjenfylling av "mini-vik" med tilhørende etablering av skiferplatting til hytte - 239/123, Skremmestø 29 - Lundegaard**

#### **Kommunedirektørens innstilling:**

Utvalg for teknisk avslår med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, andre ledd, dispensasjon fra arealformål «sjø» i gjeldende plan samt byggeforbudet langs sjø i pbl. § 1-8.

Begrunnelsen for avslagsvedtaket kommer frem av enhetsleders vurdering.

#### **Vedlegg**

21/25 Revidert Situasjonsplan byggemelding  
Ortofotorapport\_-\_Område\_14\_53\_26\_6\_2025  
Søknad om ettergodkjenning av oppført trebrygge med steinfylling i sjø - 239/123, Skremmestø 29  
Bakgrunnsinfo fra tiltakshaver  
Bilde 2 brygge  
Bilde brygge

#### **Saken kort fortalt**

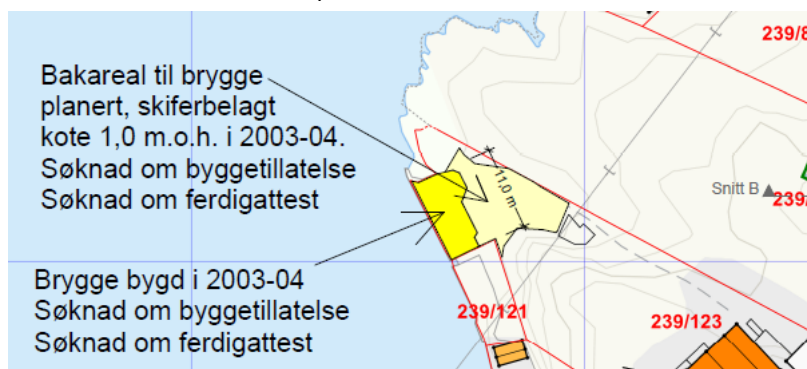
Saken gjelder godkjenning av et inngrep i sjø i form av brygge, fylling og skiferplatting. En byggetillatelse vil kreve dispensasjon fra arealformål sjø i gjeldene reguleringsplan og fra byggeforbudet i 100-meters- belte jf. pbl. § 19-2, samt et nabosamtykke fra tilstøtende naboer, eller dispensasjon fra avstandsregler i pbl. § 29-4.

Det må ses bort fra omstendigheter rundt etableringen av tiltaket uten søknad når saken vurderes mot dispensasjonsbestemmelsene. Dette er en rettighet innbygger har: Å få sin søknad vurdert i tråd med loven.

## Bakgrunn

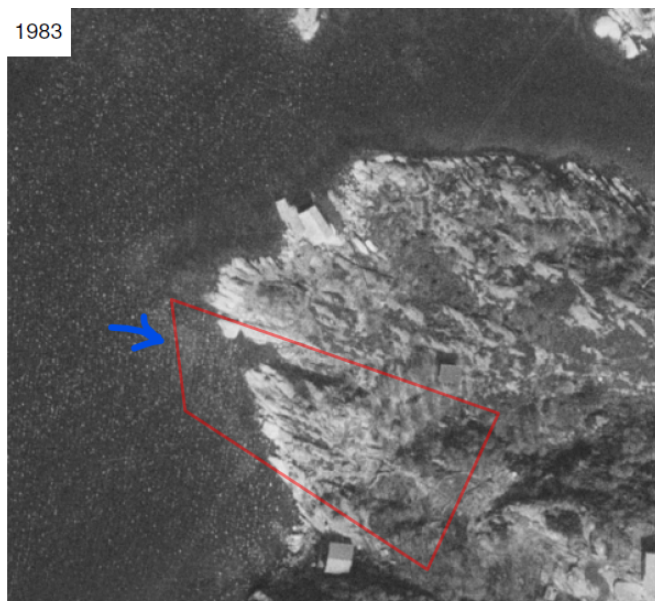
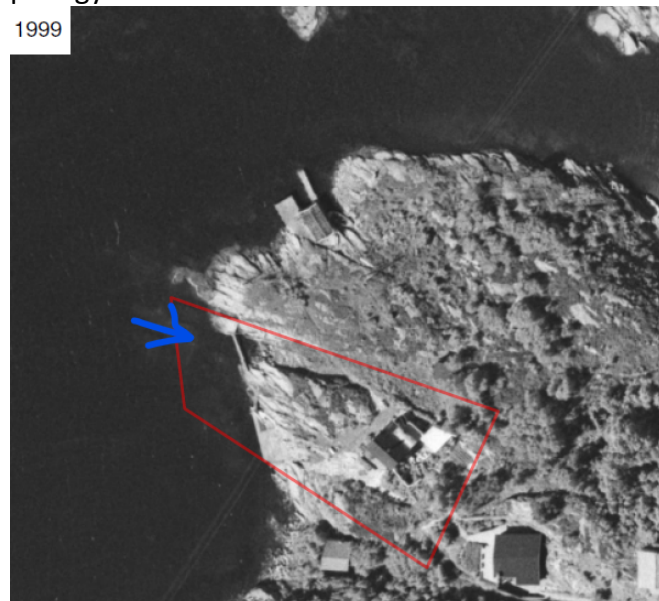
### Fylling brygge og platting:

Utsnitt fra søknadskart tv. under viser tiltakets omfang. Bilde th. under viser tiltakets utseende.



### Situasjon før tiltak:

Utsnitt fra kommunens ortofotoanalyse, bilde fra 1999, viser eiendommen 4 år før tiltaket ble påbegynt i 2003



**Sted:** gnr. 239/bnr. 123  
Skremmestø 29  
4550 FARSUND

**Tiltakshaver:** Alv Lundegaard,  
Bekkeveien 8,  
4550 FARSUND

**Ansvarlig Søker:**  
G-TAKK AS



## Vurdering

### Arealplanstatus:

Eiendommen er ikke angitt med formål i kommunedelplanen, og er detaljregulert i gjeldende plan for [Skarstein Ytre, ID 06300](#). Tiltak stedet er her regulert til «sjø». Tiltaket er ikke i tråd med planens arealformål.

### Naboforhold og andres kommentarer:

Det er dokumentasjon for 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 ifølge søknaden ikke endret eller ny offentlig adkomst,

### Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er under avvikling av fellesferie forelagt offentlige instanser for uttalelse. Det er ikke innkommet uttalelser til søknaden. Administrasjonen vurderer derfor selvstendig å ha tilstrekkelig opplysninger til å behandle dispensasjonssøknaden. Det skal sendes kopi av vedtak til Statsforvalteren i agder i forbindelse med fylling i sjø og tiltak i regulert sjø, og i 100-meters-beltet.

### Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Tiltaket er opplyst å ha tilstrekkelig sikkerhet.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er beskrevet slik i søknaden: «*Det ble i 2009 registrert et lokalt viktig ålegrassamfunn rett ved brygga, men ettersom registreringen fant sted flere år etter at brygga var oppført anses dette som mindre vesentlig for søknaden.*»

Administrasjonen tiltrer ikke søkers vurdering. Om en brygge plasseres i tråd med disse prinsipper skal tiltakshaver først ta rede på om det er viktige arter eller naturverdier før en gjennomfører arbeidet.

Administrasjonen vurderer det slik at bryggen kunne vært anlagt med mindre inngrep i naturen, og derfor i det hovedsakelige *kan* ha blitt oppført i strid med nml. sine prinsipper. Det anses hensiktsmessig å først vurdere dispensasjon spørsmålet.

**Kulturminner:**

Det er registrert en lokalitet 70 meter fra tiltaksstedet. Tiltakshaver plikter ved oppdagelse av fornminner å straks stanse arbeidet og kontakte Agder fylkeskommunen v/ kulturminnevern. Tiltakshaver plikter også å underrette dem som skal utføre arbeid om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

**Dispensasjonssøknader:**

Vi viser til de to vedlagte dispensasjonssøknader samt støtteskriv fra tiltakshaver.

Administrasjonen ser disse tre skriv under ett. Vi forstår at tiltakshaver skal avslutte sitt eierskap og selge eiendommen, i denne sammenheng ønskes en avklaring i forhold til utførte tiltak. Videre forstår vi at bryggen i sin natur gir en brygge for adkomst til båt, og at plattingen gir et uteoppholdsareal. Begge deler er gode funksjoner for privat bruk av en hytteeiendom.

**Lovgrunnlag for dispensasjon:**

I pbl. § 19-2 er bestemmelsen for dispensasjon. I først til tredje ledd står:

*«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*

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

I første ledd ligger kommunens frie skjønn, samt muligheten til å sette vilkår. I andre ledd er betingelsen for å gi dispensasjon. Det er her «fire» «vilkår» som må innfris før det kan gis dispensasjon. I siste ledd er det nevnt forhold som skal gis større vekt en andre. Under følger administrasjonens vurdering.

**Vurdering av dispensasjon:**

**Om hensyn bak arealformål «sjø» og byggeforbudet i 100-meters-beltet:** Hensynet bak arealformål sjø sammenfaller med hensynet i byggeforbudet langs sjø. Både tiltakets-biten på land og i sjø kan derfor vurderes under ett. Dette er hensyn til allmenheten og til naturliv. Det er også hensynet til landskapsvirkninger. Svaberg er elementer i et landskapsbilde. Vi noterer at disse hensyn blir tilsidesatt, men kommer under tvil og med henvisning til at eiendommen ellers er regulert til hytte, at vesentlighetsterskelen ikke er overskredet.

Dette kriteriet vurderes innfridd.

**Om hensyn i lovens formål:** Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Med bærekraft siktes til begrepet først definert i «*Our Common Future*» i 1987. Med å sikte til den enkelt og samfunnet vises det til en helhetlig tilnærming. Verken tiltakshaver, eller allmenheten eller framtidige generasjoner skal bli unødig skadelidende. Kommunen skal altså først se om bryggen og fyllingen mellom de to svaberg/landskapsformer gir god bærekraft og balanserer tiltakshavers og allmenhetens behov i dag og i fremtiden. Vider skal miljøpåvirkning være beskrevet og medvirkning og åpenhet ivaretatt.

Bryggen kunne vært anlagte med svært mindre inngrep, og på den måten bedre ivaretatt lovens hensyn til bærekraft og miljø. Videre kan arealet bli undersøkt før igangsetting og tiltaket kan utformes slik at det fortrenkes mindre arealer i sjø og i hunder-meters-beltet. I en planprosess ville nødvendigvis flere kunne medvirket inn mot en løsning. Dette er hensyn som er tilsidesatt.

Saken er sendt på høring, og nabovarslet, dette avbøter tilsidesettelsen noe. Eiendommen er blant andre, og i et område hvor landdelen er regulert til hytter. Etter en samlet vurdering og ut fra sakens dokumenter og tiltaksanalyse finner vi derfor at ikke lovens hensyn blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet vurderes innfridd.

**Om regionale og nasjonale interesser:**

Saken antas ikke å berøre kulturminnevern. Anlegget er i svært viktig friluftsområde jf. [Naturbase faktaark](#). Statsforvalteren har ikke uttalt seg. Administrasjonen vurderer derfor selvstendig at dennes ansvarsområde ikke i det vesentlige blir tilsidesatt. Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

**Avveining av fordeler og ulemper:**

**Ulemper:** Fortrenging av marint liv av ukjent status. Unødvendig omfang av tiltak. Privatiserende effekt. Noe landskapsvirkning. Vi viser også til forhold belyst tidligere.

**Fordeler:** God adgang til sjø. Større terrasse/platting ved sjø. Vi viser også til søkers argumenter.

Det kan ikke slås fast at det er klar overvekt av fordeler. Spesielt siden en tre-brygge kunne vært laget uten å fylle igjen og planere i sjøen og på land.

Kriteriet er ikke innfridd.

**Konklusjon om dispensasjon fra arealformål sjø og byggeforbudet i 100-m-beltet.**

Utvalget gis av disse grunner råd om å avslå dispensasjon fra arealformål «sjø» og fra byggeforbudet i 100-meters-beltet.

### Vurdering og konklusjon om dispensasjon fra avstand til nabogrense:

Administrasjonen finner ikke gode grunner for å gi dispensasjon fra 4-meters-regelen. Det henvises derfor til å avklare avstanden etter reglene i 29-4. Enten 4 meter, eller slik avklart i avstandserklæring. Denne delen av dispensasjon anbefales derfor avslått ut fra fritt skjønn jf. pbl. § 19-2, første ledd. Dette er i tråd med kommunens praksis i slike saker.

## Informasjon

### Gebyr

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

| Beskrivelse                                | Pkt.  | Beløp  |
|--------------------------------------------|-------|--------|
| Behandling av dispensasjonssøknad          | 2.0   | 17 328 |
| Mangel                                     | 5.2   | 1 306  |
| Eventuelt også                             |       | Evt.   |
| Behandling av byggesøknad (1.1.6 og 1.1.7) | 1.1.7 | 10 108 |
| Ettergodkjenning (minstesats)              | 5.1.1 | 10 108 |

Faktura for relevant saksbehandling vil bli ettersendt tiltakshaver.

### 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

Kysten er en verdifull resurs. Nedbygging reduserer dennes verdi i noen grad. Kystens verdi er en resurs for kommunen. Nedbyggingen er liten og konsekvensen anses også som liten.

### Konsekvenser for barn og unge

Tiltaket gir redusert bærekraft noe som er uheldige for fremtidige generasjoner. Ulempen anses relevant da tiltaket kunne vært gjennomført med mindre inngrep. Ulempen anses moderat til liten.

### Konsekvenser for klima og miljø

Miljøkonsekvensen er ikke avklart, da tiltakshaver har gjennomført tiltaket uten tillatelse.

### Konsekvenser for folkehelse

En brygge er positivt for «privat» folkehelse. Eiendommen er privatisert. Tiltaket vurderes ikke å direkte påvirke

allmenn folkehelse. Konsekvensen anses derfor samlet til ingen.

### **Konklusjon**

Utvalget gis ut fra grunner i dette saksfremlegg råd om å avslå dispensasjonen. Det mangler ut fra vår vurdering overvekt av fordeler. Videre er det ikke i tråd med etablert praksis å «uten spesielle grunner» dispensere fra 4-meters-regelen. Forholdet med etablering uten søknad anses ikke som tilstrekkelig grunn.

Tiltaket kan muligens omarbeides i terrenget eller det må skapes grunnlag for flere fordeler ved saken slik at bryggen, om utvalget ønsker, kan godkjennes.