



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00118-7
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

26.08.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon med sikte på oppføring av naust, brygge, basseng og drivhus 33/317, Tareveien 6

Kommunedirektørens innstilling:

Pkt 1 Utvalg for teknisk godkjenner dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for oppføring av basseng og drivhus (tiltak 1) på eiendommen gnr 33 bnr 317.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av administrasjonens vurdering.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 19-2.

Pkt 2 Utvalg for teknisk godkjenner dispensasjon fra plankravet og byggeforbudet langs sjøen etter PBL § 1-8 for oppføring av pir (tiltak 3), tilbakeføring av strandsone (tiltak 2) på eiendommen gnr 33 bnr 317. Som vilkår for godkjenning settes at pir skal oppføres minst 4 m fra nabogrense til 33/530 med mindre erklæring om byggeavstand nærmere nabogrense fremlegges. Før byggetillatelse for pir kan gis må godkjenning etter Havne og farvannsloven foreligge.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av administrasjonens vurdering

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 19-2.

Pkt 3 Utvalg for teknisk avslår søknad om oppføring av naust (tiltak 4) på eiendommen gnr 33 bnr 317.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av administrasjonens vurdering

Hjemmel for vedtaket er plankravet i kommunedelplanen og PBL § 1-8.

Vedlegg

Supplering - Mindre endring - flytting av omsøkt tiltak ca. 1,4m mot sjø - 33/317
Dispensasjonssøknad
Oppdatert situasjonsplan 16.06.25
Søknad om etablering av naust og brygge 33/317, Tareveien 6
Uttalelse - dispensasjonssak - naust og pir 33/317, Tareveien 6 (saknr 25/13413)
Søknad om oppføring av naust, brygge, basseng og drivhus samt tilbakeføring av strandlinje - 33/137, Tareveien 6
Fasader 21.01.25
Plan og snitt 21.01.25
Svar på merknader til nabovarsel
Vedlegg til merknader - JUDY-ANN VELLE HAFREDAL - 33/130
Merknad - JUDY-ANN VELLE HAFREDAL - 33/130
Illustrasjon drivhus i tre

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder dispensasjon for oppføring av naust, brygge, basseng og drivhus på eiendommen gnr 33 bnr 137, Tareveien 6. Eiendommen har to teiger adskilt av kommunal vei. På eiendommens sjøteig i Tjørvehavn bukta søkes oppført naust og brygge, og tilknyttet boligen på eiendommen søkes dispensasjon for drivhus og basseng.

Fra nabo på 33/126, Tareveien 4 foreligger merknad knyttet tiltakene på strandteigen. I merknaden vises til at tiltakene innebærer en uheldig privatisering av strandområdet som opplyses å være mye brukt som turområde, fotostopp og krabbefiske for barn.

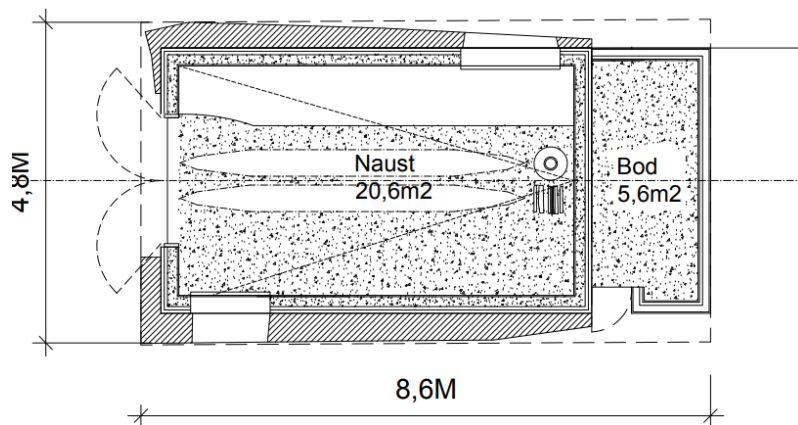
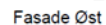
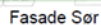
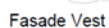
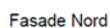
I søknaden oppgir ansvarlig søker at området mellom småbåthavn tom Bausje blir aktivt brukt til bading av offentligheten, og tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for dette gjennom en klart definert sti ovenfor naustet.

Tiltak på sjøteigen omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet etter PBL § 1-8 og plankrav i kommuneplanen, tiltak nær boligen omfattes av plankrav i kommunedelplanen.

Bakgrunn

Søknaden gjelder etablering av en brygge med lengde på 7,3 m og en bredde på 1,2 m, et naust med bruksareal på ca. 26,2 m², samt basseng på 25,5 m² og drivhus på 13,2 m² på eiendommen gnr 33 bnr 317, Tjørvehavn. Det søkes også om fjerning av en fylling som opplyses å innebære en tilbakeføring av strandlinje.

Naust er i en etasje og vil få et bruksareal (BRA) på 26,2 m² (inkludert bod).



3

Naboforhold og andres kommentarer:

Søknaden er nabovarslet og det er i den anledning innkommet merknader fra eier av gnr/bnr 33 bnr 126, Judy Ann Hafredal. Hafredal skriver i merknad til saken blant annet at:

«Vi melder her våre innsigelser mot tiltakene i strandsonen, som vi anser er i strid med gjeldende kommuneplan. Området har status som småbåthavn i kommuneplanen, og kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er tydelig på at

- det skal legges til rette for allmenn adkomst og fri ferdsel langs sjøen for allmennheten*
- brygger skal tilrettelegge for allmenn ilandstiging.*
- det kan ikke utføres tiltak før området inngår i reguleringsplan*

Det foreslåtte tiltaket er heller ikke i tråd med bestemmelsene som begrenser adgang til bygging i 100-metersbeltet til sjø. Se utdrag av bestemmelser og retningslinjer i vedlegg. Tiltaket som foreslås vil være en uheldig privatisering av strandlinja.

Det er et lite areal som er satt av til småbåthavn. Det meste av arealet er brygger og asfaltert parkeringsplass (bilde vedlagt). Den aktuelle tomta (33/317) og nabotomta (33/86) er den eneste delen av arealet som gir direkte tilgang til strandlinja. Hele året og i all slags vær blir området flittig brukt som turområde og fotostopp, og om sommeren er det et yndet sted ikke minst for barn på krabbefiske.

I situasjonsplanen er de to foreslåtte tiltakene i strandsonen tegnet inn i hver sin ytterkant av tiltakshavers tomt. Det er tegnet inn en pir helt i grensen mot nabo i 33/530 og naustet er tegnet inn i ytterkant mot nabo i 33/588. Her er det også tegnet inn en sti i grensen mot naboen. Ønsket beplantning er ikke vist, men når stien ønskes lagt «på utsiden» av tiltakshavers eiendom er det grunn til å anta at man ønsker å skjerme arealet mellom pir og nybygg. Det foreslåtte tiltaket vil være et stengsel for allmennhetens tilgang til å fri ferdsel langs sjøen.

Illustrasjoner av fasader og snitt viser en påkostet bygning med store vinduer, pipe/ovn og sitteplasser. Det er tegnet inn to kajaker i bygget, men det er vanskelig å anta at denne bygningen er tenkt benyttet som naust.

Massive steinfasader vil for øvrig bryte med byggeskikken i området, som er preget av mer beskjedne trekonstruksjoner.»

Ansvarlig søkers kommentar til merknad:

«Naustet er ca 26m² BRA og under 4m høyt, prosjektert i tradisjonelle materialer med inspirasjon fra Østhasselstrand. Lokal stein som vegg, tak i fibersement og gavlvegger i treverk – tradisjonelt men med noen «moderne» hull (vindu) i steinfasadene.

I gamle bilder ser man at stedet er brukt til båtopptrekk og lagring av mindre båter. Vi har lagt naustet i forlengelsen av en av støene påtomta. Deler av den eksisterende fyllingen fjernes for å få fram den naturlige strandsonen igjen. Dette er viktig for biologisk mangfold, men også mer riktig og «finere» enn dagens situasjon. Tomten beplantes med mer stedegen vegetasjon som skaper le og intimitet for tiltakshaver, men også vil gi ly for småfugl etc. Rundt basseng og drivhus i bakkant av tomta, beplantes det med buskvekster etc. for å skape le og mindre plen. Buskene skal holdes innenfor høydemålet satt i granneloven, 2m, hvis ikke annet avtales direkte med naboene.

Vi har spesifisert de ulike tiltakene som tiltak 1, 2, 3 og 4 i situasjonsplan og ber om at disse behandles/spesifiseres separat i en behandling da tiltak 1 ikke er i konflikt med allmennhetens interesser, og heller ikke har noen nabomerknader. Tiltak 2 Gjenetablering av strandsone mener vi heller ikke er gjenstand for kontroverser. Tiltak 3 – brygge og tiltak 4 naust, mener vi begge er i samsvar med arealformål, og bør ikke kreves et planarbeid for. Ut i fra innkommen nabomerknad, kan det virke som om det er naustet som er problemet for naboen. Vi ber om at en eventuell tillatelse deles opp i de forskjellige tiltakene som spesifisert i situasjonsplan. Flomfaren som er nevnt i risikovurderingen er stor ved stormflo. Naust bygges i materialer som tåler dette, og har et skrående gulv innvendig så vann renner ut igjen.»

Plassering av naustet er justert 1,4 m i retning av sjø i revidert søknad grunnet konflikt med en kommunal avløpsledning. Forholdet er ikke nabovarslet, men vurderes ikke å vesentlig berøre naboforholdene i forhold til plassering som er varslet.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Vann- og avløp:

Bolig på eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Tiltakene som omfattes av søknaden skal ikke ha innlagt vann.

Bortledning av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse. Det er ikke innkommet uttalelser til søknaden.

Saken vurderes ikke å berøre regionale natur, frilufts eller kulturminneinteresser. Interessene i området vurderes å være av lokal karakter.

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 byggt teknisk 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. 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 plankrav og byggeforbudet etter § 1-8 for naust, terrengtilbakeføring og brygge. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Naust

Pbl § 1-8.

Naust ligger 6,8m fra sjø. Det er fastsatt en byggegrense mot sjø i kommuneplan, men tiltakene ligger utenfor dette. Vi mener naust og brygge naturlig hører inn under formålet i kommuneplan – småbåthavn. Naustet er ca 26m² BRA og under 4m høyt, prosjektert i tradisjonelle materialer med inspirasjon fra Østhasselstrand. Lokal stein som vegg, tak i

fibersement og gavlvegger i treverk – tradisjonelt men med noen «moderne» hull (vindu) i steinfasadene.

Avstand fra vei

Naust har en avstand på 6,9m fra midt vei, vi kan ikke se at dette er i veien for en eventuell utvidelse av vei med et gangfelt, slik veien er i dag bød den defineres som gatetun og det er ikke et problem med stor fart på bilene som kjører forbi, så behov for fremtidig gangfelt mener vi er minimal.

Plankrav i kommuneplanen

Formål for tiltaket er naust og brygge. Vi ser ikke at tiltaket er i konflikt med formålet, naust og brygge tilhører småbåthavn. Området fra småbåthavnen tom. Bausje er aktivt brukt til bading av offentligheten, og tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for dette gjennom en klart definert sti ovenfor naustet. Tiltakene det søkes om er små og vi klarer ikke se at et planarbeid ville belyst saken ytterligere.

Byggegrense mot sjø

Tiltakene ligger utenfor byggegrense mot sjø definert i kommuneplan, som argumentert for ovenfor mener vi formål for tiltak faller inn under formål definert i kommuneplanens arealdel – småbåthavn. Tiltakene er ikke for beboelse, som jeg antar byggegrensen har som formål å begrense

Drivhus og basseng

Plankrav i kommuneplanen

Vi kan ikke se at tiltakene er i konflikt med arealinteresser men ønsker saksbehandler undersøker dette. Tiltakene vil ikke være søknadspliktig om de ikke er i konflikt med arealinteresser i kommuneplanen. Hvis det konkluderes med at tiltakene er i konflikt med arealinteresser, søker vi dispensasjon for dette. Drivhuset er i størrelse 4,4x3m, mønehøyde: 3,6m og vegg høyde: 2m. Bassenget vil være sikret jmf. lovverket. U

Orientering om Naturmangfold

Det er registrert mye forskjellig fugl i området, noe som er naturlig med tanke på hvor mange fuglekikkere det er i området, og at Lista er et veldig viktig fugleområde. Tiltakene som foreslås er skånsomme etter vårt skjønn, strandsonen vil gjenetableres og i tillegg vil deler av tomta tilrettelegges for mer biomangfold for insekter og småfugl. Gjenåpning av strandsonen vil bidra til økt liv i fjæra, spesielt vår og høst, hvor badesesongen ikke er i konflikt med fugl – uavhengig av tiltaket vil uansett andre brukere bruke strandsonen – mye småkrabbefangst langs støene store deler av året»

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.

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 plankrav i kommuneplanen og byggeforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak plankravet er blant annet helhetlig planlegging for å sikre god arealbruk og samordning, miljøhensyn, medvirkning og forutsigbarhet.

Hensyn bak lovens formålsbestemmelse i plan- og bygningsloven (PBL) § 1-1 har som hovedhensyn å sikre bærekraftig utvikling, fremme samordning, sikre åpenhet, medvirkning og forutsigbarhet, og ivareta hensyn som miljø, universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk kvalitet i omgivelsene.

Hensyn bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er blant annet allmenne ferdsel og oppholdsinteresser, samt natur og landskapshensyn.

Basseng og drivhus:

Tiltakene er ikke byggesøkt, men det er søkt om dispensasjon for disse.

Tiltak etter § 4-1 er fritatt for plankravet i kommuneplanen unntatt i de tilfeller hvor det er registrert arealinteresser. Hele Vestbygda er markert med arealinteresser i forhold til kulturmiljø. Basseng og drivhus ligger i et område preget av nyere bebyggelse og hvor det heller ikke er spesielle kulturminneinteresser. Tiltakene vurderes ikke å tilsidesette de hensyn som ligger til grunn for plankravet i kommuneplanen. Etablering av drivhus kan generelt anføres som positivt i forhold til prinsippet om kortreist mat som er miljøvennlig i forhold til reduksjon av transport og CO2 utslipp. For kommunen er det også positivt at innbyggere får mulighet til å bygge tiltak som kan innebære økt velvære og helse. Fordelene ved å gi dispensasjon for tiltakene kan vurderes som klart større enn ulemperne.

Brygge, naust og terreng tilbakeføring:

Tjørvebukta har et særpreget landskap, hvor de mange gamle båtstøene er ett av elementene. Båtstøene har gjennomgående gått ut av bruk, og nyttes ikke lenger til båtplasser. Det aktuelle strandområdet nyttes til allmenn ferdsel, og vestre del av bukta har bruk som offentlig badestrand.

I strandområdet til eiendommen synes å ha vært to støer. Naustet bygges i forlengelsen av den ene støa, hvor det også er angitt etablering av et rullesteinsdekke.

Naustet påvirker i ubetydelig grad landskapshensyn sett fra sjøsiden, da området herfra fremstår som bebyggt. Det er ikke registrert særskilte naturinteresser i kartbase som taler mot etablering av tiltakene på sjøteigen.

Bolig på eiendommen ble ferdigstilt i 1994, og strandteigen antas å ha blitt holdt i hevd som plen siden etablering av boligen. I kommunedelplan fra 1988-1999 var sjøteigen utlagt til boligformål. Situasjonsplanen som da ble laget viser ikke utenomhustiltak for tomten. Området har historisk sett vært flatt og det har ikke vært behov for planeringstiltak. Da boligen ble etablert var det ikke byggeforbud langs sjøen i kommunedelplanens byggeområder.



Sjøteigen fremstår i dag som en del av plenen til bolighuset beliggende på andre siden av kommuneveien. Det legges likevel til grunn at det aktuelle strandområdet historisk har vært allment tilgjengelig for befolkningen i Vestbygda for å få tilgang til støene og strandområdet, og at det basert på historisk bruk er tillatt med ferdsel over arealet selv om dette i dag fremstår som innmark. Etablering av en klart definert sti vil kunne være positivt for å gjøre oppfattelsen av ferdselsmulighet mer åpenbar, og vilkår til dispensasjon om tinglysning av allmenn ferdselsrett er et moment som vil kunne anføres som en fordel i saken. Også reetablering av strandområdet (tiltak 2) kan anføres som og en type kompenserende tiltak som vil telle positivt. Naustet som det er utformet fremstår som estetisk tiltalende, og utformingen kan i seg selv anføres som positivt i en samlet vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket.



Landdelen av områder for småbåthavn skal gjennomgående kunne nyttes til parkering, båtopplag og renovasjonsløsninger for småbåthavna. Etablering av bygninger for lager er en underordnet mindre sentral funksjon for disse arealene. Området for småbåthavn (landdel) består av eiendommene 33/588,

Pir er søkt etablert i eiendomsgrense. Naboer er varslet og har ikke kommet med merknader til tiltaket. Pir med lengde som omsøkt må vurderes å skulle ha byggeavstand til nabogrense i tråd med lovens hovedregel (4m). Med mindre erklæring fra nabo fremlegges forutsettes slik vilkår for plassering i forhold til nabogrense.



Administrasjonen vil vurdere at tiltak 3 og 2 (pir og reetablering av strandeng) ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensyn bak plankravet, byggeforbudet og lovens formålsbestemmelse. Fordelene ved etablering av disse tiltakene vurderes å være klart større enn ulempene.

I forhold til etablering av naust må dette vurderes dette å i noen grad tilsidesette hensyn bak plankravet og lovens formålsbestemmelse (helhetlig utnyttelse). I forhold til naustet fremstår det heller ikke opplagt at fordelene ved etablering av tiltaket er klart større enn ulempene.

Informasjon

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.1	17328,-
Totalt gebyr å betale		17328,-

9

Ferdigstillelse

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon 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 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 vesentlige

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Tiltak 1, 3 beskrevet i søknaden anbefales godkjent. Tiltak 3 anbefales godkjent på vilkår. Tiltak 4 (naust) anbefales ikke godkjent.