



Arkivsak-dok. BYGG-25/00227-3
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	23.09.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om utvidelse av brygge samt bygging av gangvei mellom brygger i strandsonen 228/13, Bjørnevågsveien 433

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk avslår søknad om utvidelse av brygge samt bygging av gangvei mellom brygger i strandsonen på 228/13 og 228/118, Bjørnevågsveien 433.

Hjemmel for vedtaket er byggeforbudet i kommunedelplanen for kystsonen i Spind, og byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø etter PBL § 1-8.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av administrasjonens vurdering

Vedlegg

Supplering av søknad - oppdatert dispensasjonssøknad og situasjonsplan som erstatter tidligere innsendte dokumenter - gangvei og brygge i strandsone - 228/13, Bjørnevågsveien 433
Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan 17.06.25
Søknad om utvidelse av brygge samt bygging av gangvei mellom to brygger i strandsonen - 228/13, Bjørnevågsveien 433
Snitt gangbane 17.6.25
Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan 17.6.25

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder utvidelse av en bestående brygge med ca 15 m² på eiendommen gnr 228 bnr 13 samt etablering av en gangveg i strandsonen mellom ny bryggeutvidelse og bestående brygge på gnr 228 bnr

118. Gangvegen har en oppgitt lengde på 29m. Rundt ¾ av gangvegen ligger på bnr 13 og resterende på bnr 118. Tiltaket er opplyst å inkludere en oppretting av bryggefronten på dagens brygge på bnr 118. Gangbanen bygges i tre med pilarer i tre på stolpesko av stål til fjell /stor stein.

Bakgrunn

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til LNF formål i kommunedelplanen for kystsonen i Spind. Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Nabovarsling:

I søknaden er det oppgitt at naboer ikke anses å bli berørt av tiltaket, og tiltaket er ikke nabovarslet.

Begge de to eiendommene er eid i sameie innen en familie, men eierskap er ulikt for den ene halvdelen.

Det forutsettes at tiltaket er omforent i sameiene for eiendommene. Det vurderes ikke å være andre berørte utover eierne av de to eiendommene som bør ha varsel.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning, men ny brygge.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse. Det er følgelig heller ikke innkommet uttalelse til saken. Saken er vurdert å berøre hensyn i strandsonen som ligger til grunn for PBL § 1-8. Kopi av vedtak vil bli sendt til Statsforvalteren i Agder.

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.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

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 og pbl § 28-1, første ledd.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert jf. DOK-analyse.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål og forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Eiendommen gnr/bnr 228/13 er en landbrukseiendom på 160 daa med eldre gårdsbebyggelse bestående av hovedhus, uthus og en sjøbod med brygger. Eiendommen er i dag i bruk til fritidsformål.

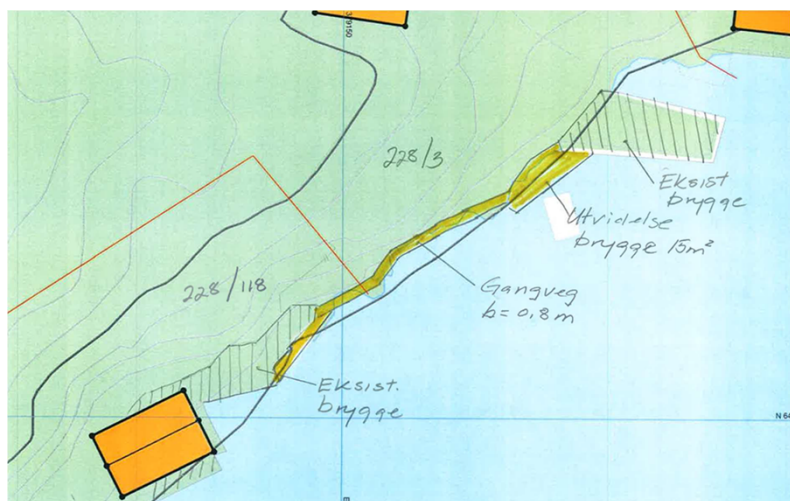
Eiendommen 228/118 er fradelt fra bnr 13 og har samme eier som bnr 13. Bnr 118 har bolighus og båthus.

I kommuneplanen for Herad og Spind er arealet ved sjøen LNF området.

Eier av eiendommen som nå er opp i årene ønsker å få en bedre gangatkomst mellom bryggen på bnr 13 og bryggen ved båthuset på bnr 118. Det ønskes bygget en 0,8m bred gangbane mellom bryggene

I tilknytning til gangvegen søkes om å utvide dagens brygge med ca 15 m² som del av gangvegen. Det vises til tegning under. Gangvegen som ønskes bygget har lengde 29m og inkluderer en oppretting av bryggefronten på dagens brygge på bnr 118.

Gangbanen bygges i tre med pilarer i tre på stolpesko av stål til fjell /stor stein. Dekker på banen vil ligge i samme nivå som tredekket på dagens brygger. Gangvegen bygges inn mot fjellet med kobling til fjellskråningen på en pen måte.

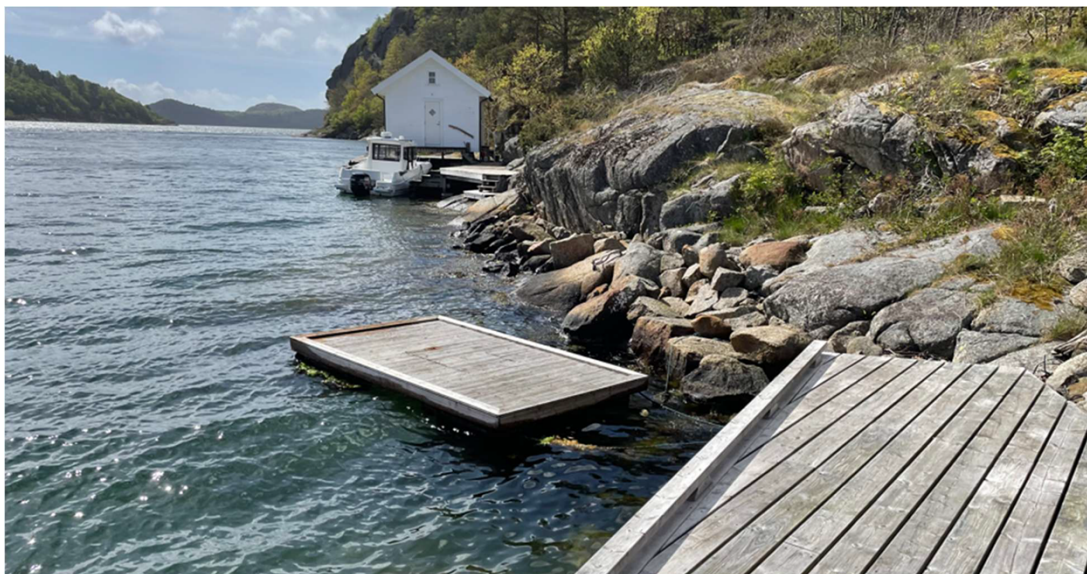


Situasjonsplan med eksisterende brygge og tiltak som omsøkes vist med gult

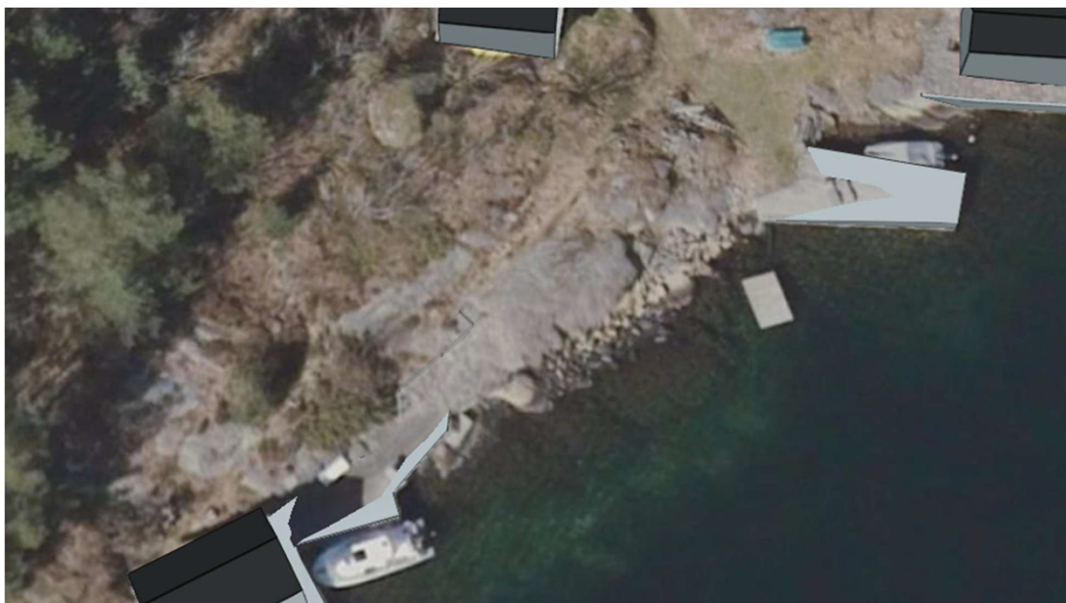
Båthuset på bnr 118 har en gangsti med rekkverk langs fjellet som vist under. Rekkverket vil bli erstattet av gangbanen.



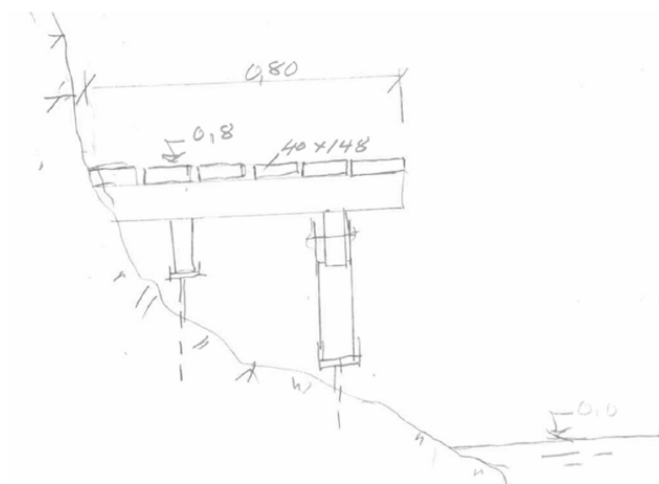
Strandsonen mellom dagens brygge og båthuset er vist på foto under og består av storstein/fjell og er vanskelig å forsere.



Strandsonen mellom bryggene. Flytebryggen er en flyttbar badebrygge



*Brygge og gangbane utføres med utforming og materialbruk som dagens brygge. Det bygges ikke vertikalt skjørt på gangbanen.
Typisk snitt a av gangbanen er vist under.*



Vi kan ikke se at tiltaket gir endring av allmenhetens bruk av strandsonen. Området må ansees som privatisert i dag og tiltaket vil endre lite på dagens forhold. Vi anser at fordelene med tiltaket for grunneier er større en evt ulemper for allmenheten.

Hensynet bak byggeforbudet i strandsonen i er å sikre allmenhetens tilgang og hindre privatisering/nedbygging av strandsonen. Vi anser ikke dette hensynet å bli tilsidesatt ved tiltaket.

Vurdering

For å gi dispensasjon må alle kriteriene i pbl. § 19-2, andre ledd, være innfridd.

Kriteriene er:

- Hensynet bak bestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.
- Hensynet i formålsbestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.
- Verken nasjonale eller regionale interesser skal være vesentlig tilsidesatt.
- Det skal foreligge klar overvekt av arealdisponeringsfordeler.

Særlig viktige momenter i vurderingen er helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Om alle kriterier er innfridd, kan kommunen velge å avslå eller gi dispensasjon (jf. første ledd).

Om hensyn:

Hensynet bak 100 – metersbeltet til sjø og LNF formålet er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landbruk, landskap og andre allmenne interesser.

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».

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.»

Kommunedelplanen er området avsatt til LNF-formål. Hensynene bak kommuneplanens LNF formål er sammenfallende med PBL § 1-8 i tillegg til landbrukshensyn. Landbruksinteresser blir uansett ikke berørt av tiltaket.

Det kan nok legges til grunn at det ikke er sterke ferdselsinteresser langs strandsonen i området, til det er strandsonen for utilgjengelig. Tiltaket er likevel omfattende, og representerer inngrep i uberørt strandsone i en relativt lang lengde. Tiltaket er samtidig lett synlig i landskapet fra sjøen.

Kommunen finner at hensynene bak de hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet i 100-metersbeltet og etter kommunedelplanens LNF område blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Som tidligere nevnt må alle kriteriene være innfridd for å kunne gi dispensasjon. Administrasjonen vurderer likevel kort de andre hensynene.

Om hensyn i lovens formål: Skal blant annet sikre bærekraft, forutsigbarhet, hensyn til barn og tilgjengelighet. Tiltaket vil medvirke til å øke det privatiserte og bebygde preget og vil bidra negativt i forhold til tilgjengelighet for allmennheten, men positivt i forhold til tiltakshaver egen atkomstmulighet.

Kommunen finner at hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern, men berører naturverdier og tilgjengelighet for allmennheten. Det vises til tidligere vurdering i saken. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Øker det privatiserte preget i 100-metersbeltet, overordnet plan følges ikke.

Fordeler: Det anses kun å være fordeler for tiltakshaver med tiltaket - ikke for samfunnet. Det er ikke foreslått kompensierende tiltak i forbindelse med søknaden.

Vist atkomstløsning for tiltakshaver er klart ikke optimal, men strandsonen er generelt full av eiendommer med tilsvarende problem knyttet til atkomst. Ansvarlig søker skriver at området allerede er privatisert. Uavhengig av om området fremstår som privatisert har området fremdeles store gjenstående kvaliteter i form av strandsone natur. Skal generelt såvidt mye strandsone nedbygges for å bedre tilgjengelighet vil konsekvensene totalt sett bli store.

Kommunen kommer samlet til at det ikke er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er ikke innfridd.

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

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

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

Tilgjengelig strandsone og natur og landskap blir berørt og har generell betydning for barn og unge .

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente.

Konklusjon:

Utvalget gis råd om å avslå søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø og LNF og at søknaden avslås.