



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/01172-4
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026

GBR. 24/50 - Hesnesveien 31 - Klagebehandling - oppføring av båtbu - Nils Gunnar Øby Litlekarlsøy

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen til følge. Det vises til klage mottatt 08.12.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 15.01.2026. Klagen oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Vedlegg

BYGG-25_00786 - 24_50 - Hesnesveien 31 - Klage på vedtak
BYGG-25_00786 - 24_50 - Hesnesveien 31 - Klage på vedtak
BYGG-25_00786 - 24_50 - Hesnesveien 31 - Klage på vedtak
24/50 - Hesnesveien 31 - Vedtak - Avslag - Båtbu/redskapsbod

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00786. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Nils Gunnar Øby Litlekarlsøy
Ansvarlig søker: Lindal Modul AS
Klager: Lindal Modul AS på vegne av tiltakshaver

Sammendrag

Bygningsmyndigheten avsto søknaden om dispensasjon fra arealformål, byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø samt avstandskrav fra eiendomsgrense etter pbl § 29-4 for oppføring av båtbu i vedtak av 17.11.2025. Vedtaket er påklaget av Lindal Modul AS i brev av 08.12.2025 og supplerende dokument 15.01.2026.

Fakta

Historikk:

I 2022 ble det søkt om oppføring av båtbu og utvidelse av brygge. Teknisk utvalget avsto 27.09.2022 søknad om dispensasjon. Vedtaket ble påklaget og oversendt Statsforvalteren for behandling. Statsforvalteren stadfestet vedtaket av 27.09.2022 og klagen ble ikke tatt til følge.

I 2025 søkte Lindal Modul AS på vegne av tiltakshaver om oppføring av båtbu med samme størrelse og plassering som tidligere omsøkte. Bygningsmyndigheten avsto søknaden

Kommunens vedtak

Vedtak:

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av pbl. § 19-2, søknad om dispensasjon fra arealformål, byggeforbudet i 100-meterebeltet langs sjø etter pbl. § 1-8 og avstandskrav fra eiendomsgrense etter pbl. § 29-4. Det viser til søknad mottatt 18.08.2025.

Motatt klage

- 1- Begrensning av fremtidig arealbruk. Området er lite, avgrenset og allerede privatisert. Det stiller spørsmål ved hvilket konkret arealformål som eventuelt blir begrenset som følge av oppføring av båtbu.
- 2- Avstand til nabogrense. Nabotomt er sjø. Tiltaket berører dermed ikke nabointeresser, og hensynet bak avstandskravet i pbl. § 29-4, herunder brannhensyn, anses ikke å bli tilsidesatt.
- 3- Aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Tiltaket er av beskjedent omfang og plasseres på eksisterende fylling. Det anføres at tiltaket ikke vil medføre økt skredrisiko.
- 4- Personlige fordeler. De fleste utbyggingstiltak innebærer personlige fordeler for tiltakshaver. Det anses derfor lite treffende å bruke dette som et selvstendig argument for avslag.
- 5- Privatisering og byggeforbud i strandsonen. Oppføring av båtbu på en allerede privatisert boligtomt anses ikke å medføre ytterligere privatisering eller nedbygging av strandsonen.

Vurderinger:

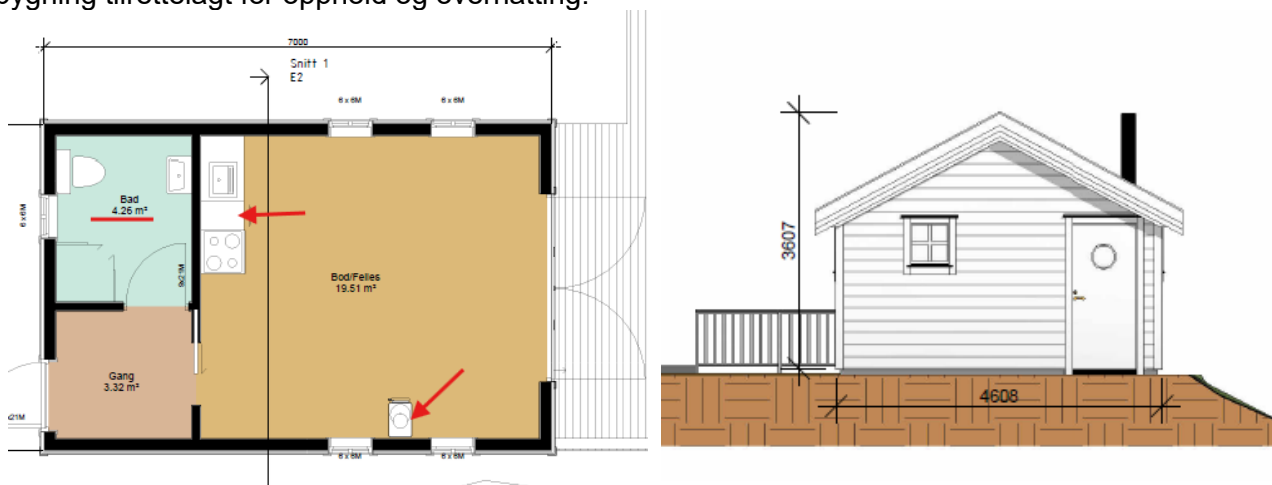
Kommunedirektøren vurderer at klagen mottatt 08.12.2025 og supplerende dokument mottatt 15.01.2026, er innenfor fristen. Klagen skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens (fvl.) kapittel 6, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-9.

Klagers anførsler

Klager bestrider bygningsmyndighetens vedtak av arealformålet og vurderingen av vilkårene for dispensasjon. Det vises til at eiendommen er privat, og at tiltaket er av begrenset omfang. Klager mener derfor at disse ikke er grunnlag for avslag.

Søknadsplikt

Selv om tiltaket søkes som båtbu, kan det ikke regnes som en bod. Dette er nærmest en liten fritidsbolig/bolig. Plantegningen viser at bygningen omfatter inngang, kjøkken, bad og areal som kan brukes til oppholdsrom. Bygningen er planlagt isolert med montering av ovn og pipe. På grunn av dette kan omsøkte bygning ikke klassifiseres som en enkel uisolert bod, men fremstår som en bygning tilrettelagt for opphold og overnatting.



Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Vikkilen bebyggelsesplan I1 og I2, P-156, vedtatt 15.04.2008. Omsøkte område er avsatt til privat småbåtanlegg- land (SpH12), hvor tillates kun brukt til fortøyning av flytebrygge, og ikke til bebyggelse eller anlegg. Formålet åpner dermed ikke for oppføring av utbygging, naust eller bod.

Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende regulert arealformål. Gjennomføringen av tiltaket forutsetter derfor dispensasjon fra:

- reguleringsplanens arealformål privat småbåtanlegg (SpH12), hvor området kun tillates benyttet til fortøyning av flytebrygge,
- pbl. § 29-4 om avstandskrav (minst 4 m til eiendomsgrense), samt
- pbl. § 1-8 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø.



Klager anfører at arealformål er privat, og stiller spørsmål ved hvorfor det ikke kan gis godkjenning til båtbu. Kommunedirektøren presiserer at området er regulert til privat småbåtanlegg, hvor det etter planbestemmelse kun tillates fortøyning av flytebrygge. Arealformålet åpner ikke for oppføring av bygninger eller anlegg på land. Tiltaket er vurdert å kunne hindre fremtidig bruk av området i samsvar med regulert formål. Oppføring av omsøkte bygning vil kunne endre området karakter og vanskeliggjøre fremtidig bruk i samsvar med planens forutsetninger.

Klager anfører videre at ingen nabointeresser, herunder brannhensyn, blir berørt, da nabotomt er sjø. Kommunedirektøren legger til grunn at hensynene bak plan- og bygningsloven § 29-4 ikke utelukkende knyttet seg til konkret nabointeresser. Selv om nabotomt er sjø, vil plassering nær eiendomsgrense kunne påvirke området karakter og bidra til ytterligere nedbygging i strandsone. Tiltaket gjelder dessuten en bygning tilrettelagt for varig opphold, noe som tilsier en strengere vurdering enn ved oppføring av en enkel bod. Kommunedirektøren kan derfor ikke legge til grunn hensynene bak § 29-4 er uten betydning i saken.

Klager anfører også at eiendom allerede er privat, og at tiltaket verken vil medføre økt privatisering av strandsone eller økt risiko knyttet til kvikkleire. Kommunedirektøren viser til eiendommen er regulert med kombinert arealformål bolig og småbåtanlegg. Arealet avsatt til småbåtanlegg åpner ikke for utbygging. Omsøkte tiltaket vil i tillegg plassert innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og som er underlagte byggeforbudssone etter pbl § 1-8.

Plan- og bygningsloven gir en meget snever adgang til å gi dispensasjon til ny utbygging i strandsonen. Formålet er å hindre en gradvis nedbygging gjennom enkeltvis dispensasjon som over tid uthuler byggeforbudet. Ny utbygging skal som hovedregel avklares gjennom planprosesser som sikrer bred medvirkning og demokratisk forankring, samt gir sektormyndigheter anledning til å ivareta viktige nasjonale og vesentlig regionale interesser.

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte bygning, som er tilrettelagt for opphold med blant annet bad, kjøkken, isolasjon og ildsted, går vesentlig utover det som kan anses en enkel bod knyttet til småbåtanlegg. Tiltakshaver har egen bolig og garasje på eiendommen. Omsøkte utbygging innebærer etter kommunedirektørens vurdering en utvidelse av oppholdsareal, og representerer en utvikling av eiendommen i retning av økt boligpreg. Tiltaket er plassert i et område som etter reguleringsplan ikke åpner for bebyggelse. Området anses ikke å være åpent for slik utbygging etter gjeldende planforutsetninger. Samlet sett fremstår tiltaket som et eksempel på den typen gradvis nedbygging av strandsonen som byggeforbudet og den restriktive dispensasjonspraksisen er ment å motvirke.

Kommunedirektørens konklusjon:

Klagen tilfører ikke saken nye opplysninger som ikke var kjent før vedtaket ble fattet. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge og saken oversendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.