



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/01112-7
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026

169/5 - Kjekstadveien 195, Vedtaksbehandling - Opprustning av sjøbod med brygge

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra pbl § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø, og fra kommuneplanens arealformål, Landbruk, Natur, og Friluftsliv, LNF, for anleggelse av gangvei rundt eksisterende sjøbu, samt utlegging av flytebrygge til eksisterende sjøbu/brygge. Det vises til søknad mottatt 19.11.2025.

Teknisk utvalg gir i administrasjonen delegert fullmakt til å innhente ytterligere opplysninger for utførelse, herunder gjennomføringsplan, for å gi tillatelse i medhold av pbl § 20-3.

Vedlegg

Forsendelse med feil - referanse 292b1476-4dac-4d9c-bc21-c6320b44cd87

Uten navn

Svar på anmodning om uttalelse til søknad om oppføring av brygge mv. på gnr169 bnr5, Havnevågv 2086986_1_1

Bilde av flytebrygge redigert

Erklæring fra eier om godkjenning til tiltak

Følggebrev til søknad Sjøbod

Situasjonsplan bnr.169 gnr.5

Sjøbua, flåte-13.11.2025-Situasjonsplan

Sjøbua-fasader-13.11.25

Sjøbua-plantegninger-13.11.25

Sjøbua-trapp- flåte-19.11.2025-Model

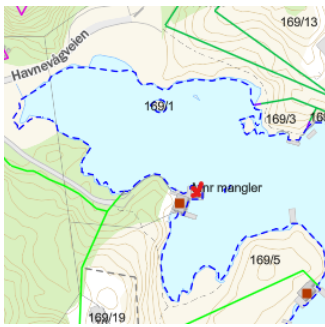
Søknad om dispensasjon-Sjøbod

Søknad om tillatelse til tiltak-Sjøbod

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/01112. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Byggconsult Bornø

Ansvarlig søker: Astri Margrethe Hilde



Kartutsnitt av omsøkt sjøbu markert med rødt kryss

Sammendrag

Ved samtale i forkant av søknaden, ble det beskrevet at taket i sjøbua er kommet i dårlig forfatning, og at det ønskes å reparere dette før det knekker sammen. Dette arbeidet vurderes som vedlikehold, og det skal ikke gjøres vesentlige endringer av sjøbua. For å komme til, og få gjennomført vedlikeholdsarbeidet, søkes det om en gangvei rundt på utsidene av bua mot sjøen. Sjøbua er i nær tilknytning til eiendommens sjøbu, men tiltakshaver har eierrettigheter til den omsøkte sjøbua. Bruken av sjøbua, går i hovedsak ut på lagring av kajaker for tiltakshavers familie. For å gjøre det lettere å komme inn og ut med kajaker, ønskes det etablert en trapp ned til en flytebrygge, som tas opp i vinterhalvåret. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er forholdsvis beskjedent i omfang, og anbefaler Teknisk utvalg å godkjenne søknaden. Det vises ellers til alternativ løsning og vurderingene under.

Saken legges fram for politisk behandling.

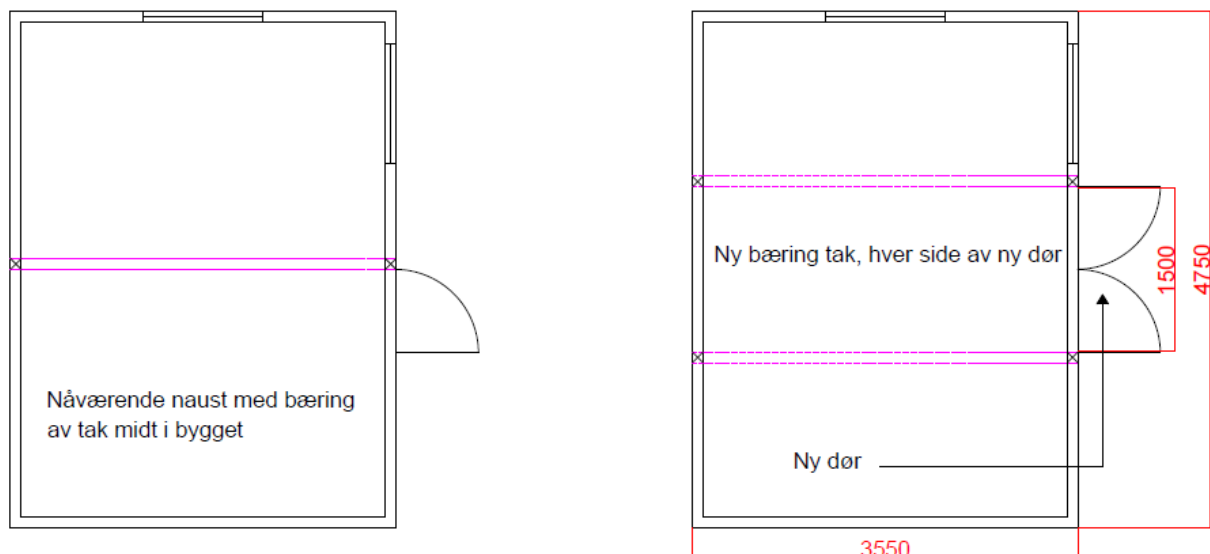
Fakta

Søknaden:

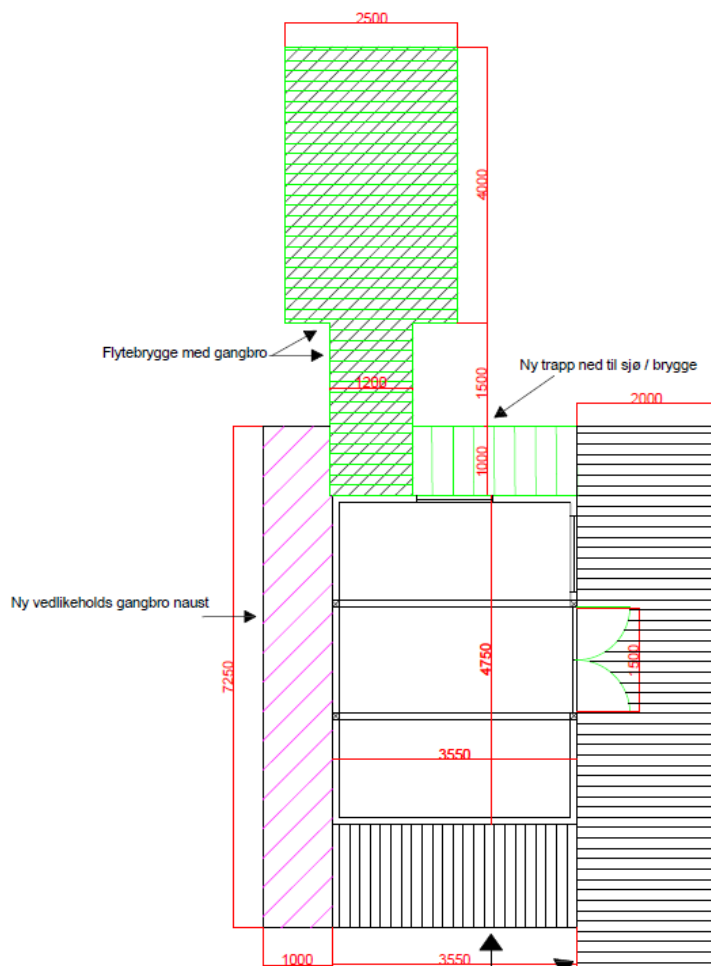
Det søkes om å anlegge gangvei rundt utsiden av eksisterende sjøbua, samt å legge ut en flytebrygge. Flytebrygga får et areal på (4m x 2,5m) 10m², og en gangvei på (1m x 1,5m) 1,5m². Eksisterende brygge på sydsiden av sjøbua forlenges med 1m, og det legges derfra en trapp ned til gangveien til flytebrygga i en bredde av 1m.

På sjøbuas nordside, legges det en gangvei i en bredde av 1m, og en lengde på 7,3m, - 7,3m².

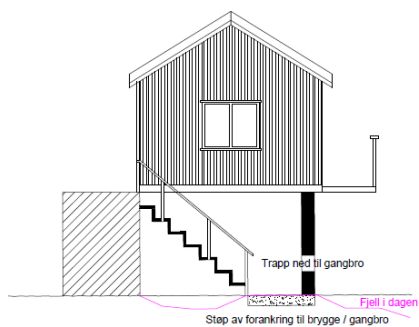
Taket på sjøbua, er kommet i en forfallen situasjon, og har behov for vedlikehold ved at dette forsterkes med nye sperrer lagt på hver side av ny bredere dør på fasaden mot syd. Dagens situasjon for bæring av tak, er kun en sperre midt i byggets takkonstruksjon, som vist på tegning under:



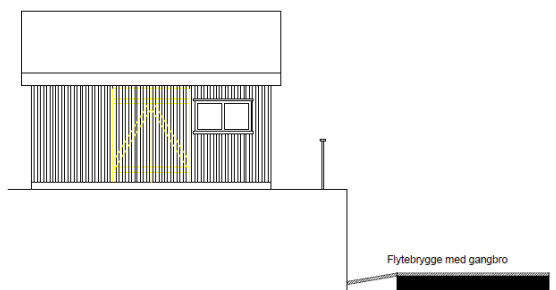
Det vises videre til søknadens situasjonsplan:



Sjøbua har et bebygd areal på 16,9 m², og utvides ikke.



Fasade mot øst.



Fasade mot syd.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, LNF, og fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø, jf. pbl § 1-8.

Grad av utnyttning:

Grad av utnyttning for eiendommen blir mindre vesentlig endret da eiendommen sjøbua er etablert på, er en eiendom bestående av 10stk. teiger med et samlet areal på ca. 40,5da., registrert som en landbruk/fiske- eiendom.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplanens arealdel (2019 – 2031).

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

I sin søknad om tiltaket, skriver søker flg.:

Viser til søknad for tiltak til anlegg av ny flytebrygge til gammel sjøbod på gnr. 169 gnr.5, Homborsund.

Videre diverse småarbeid på sjøbod som defineres som vanlig vedlikehold, samt oppføring av ny vedlikeholds-gangvei på side mot nord, og ny trapp ned til flytebrygge side mot øst.

Vedlegger bilde av tenkt flytebrygge med gangvei.

Formålet med tiltaket er å benytte bryggen til adkomst for kajaker og lagring av disse om sommeren, tilkomst for lossing av småbåt ved fiske, og for rekreasjon som bading og lek i sjøen.

Erklæring fra eier av arealet om bruk av eiendommen som omsøkt, vedlegges søknad.

I sin redegjørelse for dispensasjonen, skriver søker slik:

Det søkes om etablering av ny gangvei rundt eksisterende sjøbod for å lette og sikre ferdsel, ved behov for vedlikehold av sjøboden. Videre søkes det om etablering av ny trapp ned til sjøen, samt ny flytebrygge på bodens østre side.

Det er ved bruk av boden vanskelig å få tilkomst til sjøen, da stor høyde fra sjøbodens gulv og ned til sjøen. Sjøbodens alder er ikke stadfestet, men antar tidlig på 1960.

Tiltaket ligger som en egen halv-øy sammen med annen brygge, og er ikke til hinder for noe ferdsel langs sjøen for allmenheten. Sjøboden antas å være bygd tidlig på 1960-tallet, og er oppført på samme eiendom som eier av arealets sjøbod ligger på. Ved omsøkte tiltak, vedlikehold av sjøbod med mindre endringer, og utlegging av flytebrygge kan vi ikke se at hensynet det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Innenfor samme område, og ganske nærliggende, er det jo på flere andre eiendommer utlagt brygger. Dette kan vi ikke se at begrenser bruken av området til rekreasjon og turområde for øvrigheten.

Sjøboden står på piler ved siden av gangvei til ende gangvei, og er vanskelig å tilrettelegge for sikker adkomst ned til sjøen. Det som omsøkes er trapp ned til flytebrygge, utlegg av flytebrygge for lettere bruk og adkomst, med hensyn på at familien er aktiv med bruk av kajaker og fiske i nærområdet. Videre omsøkes platting rundt boden, som anlegges for å drive sikkert vedlikehold av sjøboden. Vi kan ikke se at disse tiltakene ikke kan godkjennes, da dette gjøres for å ivareta sjøboden, og ivareta helse og sikkerhet med lett adkomst ned til sjøen og sikkert vedlikehold.

Som tidligere nevnt foran finnes det flere brygger i nærområdet som ikke er til hinder for allmenne interesser langs sjøen, og ved å gi dispensasjon for omsøkte tiltak, vil det dermed ikke skape presedens for andre i nærområdet.

Etter vår vurdering kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt, da fordelene med å gi dispensasjon blir vesentlig bedre med hensyn på helse og sikkerhet. Sjøboden ble oppført i en tid hvor avstand til sjøen ikke var vesentlig, da sjøen var mere til brukt for å livnære seg med fiske og rekreasjon.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden. Hjemmelshaver av eiendommen Gbnr. 169/5, har signert samtykket til omsøkt tiltak på brygge og sjøbod eid av Gbnr. 169/9, i medhold av tinglyst rettighet av 15.02.1963

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden ble oversendt Statsforvalteren i Agder, Kystverket, og Fiskeridirektoratet, for uttalelse i brev av 26.11.2025.

Det foreligger kun en generell uttalelse fra Fiskeridirektoratet, som viser til vilkårene for å innvilge dispensasjon, jf. pbl § 19-1. Etter at det fra Fiskeridirektoratet ble mottatt en mail om at de hadde vanskeligheter med å åpne dokumentene, ble disse på nytt oversendt mailavsender med ny mail direkte til saksbehandler, Asbjørn Markhus hos direktoratet den 02.12.2025. Den generelle uttalelsen ble så mottatt i kommunen, signert saksbehandler Knut Kristian Skjolden. Øvrige myndigheter har ikke besvart kommunens henvendelse.

Vurderinger:

Tiltaket:

Kommunedirektøren vurderer tiltakene som her omsøkes, er av en beskjeden karakter, og av nødvendig art for å kunne vedlikeholde sjøbua, samt benytte den til det formål som er beskrevet i søknaden. Sjøbua brukes, og er brukt, til oppbevaring av kajaker for det meste, samt oppbevaring av annet utstyr til friluftsmål for eierne. Taket i sjøbua er kommet i dårlig forfatning, da understøtting har vært av lav kvalitet.

Området denne sjøbua ligger i, er en bukt med flere lignende sjøbuer og brygger med utlagte flyteanordninger, noe skråfoto av området viser:



Omsøkt tiltak på sjøbu markert med rød pil.

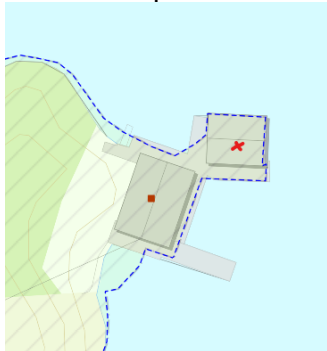
Dispensasjon:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelse og formål, er å ivareta allmenne interesser, og deres adkomstmuligheter til de sjønære arealer for rekreasjon og friluftsliv. Landbruksinteresser blir ikke berørt av dette tiltaket, og arealet hvor sjøbua er plassert, er fra før svært privatisert, og sammenstående med en annen sjøbu og brygge, er tilgangen for allmennheten ikke tilstede. Det vises i så måte til kartutsnitt, som viser at bebyggelse på dette arealet allerede er privatisert:



Som kartutsnittet viser, er arealet med de to sjøbodene allerede privatisert, og allmennheten har liten tilgang til området.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Det er i dette tilfelle, kun tiltakshaver som vil ha fordeler med en gitt tillatelse/dispensasjon. Likevel vil ikke ulempen for allmenne interesser bli betydelig, da tilgangen for allment friluftsliv her ikke er til stede. Presedensfaren, at andre kan påberope seg likt eller lignende tillatelse, kan heller ikke sies å være overhengende i denne saken. Området i denne bukta, har mange sjøbuer med brygger og flyteanordninger i forskjellige størrelser, og en tillatelse her vil neppe medføre ytterligere nedbygging av friluftsområder langs sjøen. Bukta her er ganske grunn, sett fra tilgjengelige bilder av området, og båttrafikken her dreier seg nok mest om tilgang for andre bryggeinnehavere.

Kommunedirektøren vurderer videre at «kan»-skjønnnet legges til grunn for å innvilge dispensasjon i dette tilfelle. Det kan ikke sies at planforutsetninger blir vesentlig tilsidesatt, eller at fordelskriteriet ikke er til stede, selv om disse tilligger tiltakshaver. Det er også av betydning av man får istandsatt sjøbua, slik at ikke denne knekker sammen og blir vrakgods. Flytebrygga tas inn i vinterhalvåret.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Byggningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Konklusjon

Kommunedirektøren har vurdert at Teknisk utvalg i denne saken har adgang til å benytte dispensasjonsmyndigheten («kan»-skjønnnet). De kumulative rettslige vilkårene for dispensasjon anses oppfylt, og det foreligger dermed et rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Teknisk utvalg kan likevel – innenfor rammen av det frie skjønnnet – vurdere en mer avgrenset løsning, herunder å avslå de delene av tiltaket som gjelder flytebrygge og trapp.

Slik søknaden er vurdert, kan det ikke legges til grunn at tiltaket vil medføre vesentlige ulemper av en slik art eller omfang at det tilsidesetter formålet med eller hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet.