



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00464-2
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.06.2025

KLAG-25/00464 - 74/24 - Saltøya 1 - Klagebehandling - Elly Joys Røang & Gøril Joys Johnsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg opprettholder vedtak av 03.04.2025 i sak: BYGG-25/00022. Klagen fra Elly Joys Røang mottatt 07.05.2025, tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

Vedlegg

25/00022 - 74/24 - Saltøya - Vedtak - Avslag for riving av båthus og oppføring av fritidsbolig - Elly Joys Røang

01 Båthus, Hytte på Saltøya - VA Situasjonsplan

Kommentar til statsforvalters uttalelse, båthus hytte Saltøy Røang Joys, 210325

25_08882-1 - Anmodning om uttalelse i forbindelse med riving av sjøbod og oppføring av fritidsbolig i 100m beltet og hensynsone

25/00022 - 74/24 - Saltøya - Anmodning om uttalelse i forbindelse med riving og oppføring av fritidsbolig i 100m beltet og hensynsone friluftsliv - Elly Joys Røang

25/00022 - 74/24 - Saltøya 1 - Anmodning om uttalelse i forbindelse med riving av sjøbod og oppføring av fritidsbolig i 100m beltet og hensynsone friluftsliv - Elly Joys Røang
Ettrinnsøknad

05 Båthus, Hytte på Saltøya - Perspektiver

03 Båthus, Hytte på Saltøya - Fasader

02 Båthus, Hytte på Saltøya - Plan

04 Båthus, Hytte på Saltøya - Snitt

Søknad om riving- og gjenoppføring av båthus, hytte, Saltøy, Røang Joys

Klage på vedtak rive og gjenoppbygge båthus, hytte, gnr. 74, bnr. 24, Røang, Elly

Sammendrag

Byggesaksenheten ga i vedtak datert 03.04.2025 avslag på søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 forbud mot tiltak langs sjø og dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan avsatt til LNF i forbindelse med søknad om riving av sjøbod og oppføring av ny fritidsbolig. Vedtaket ble påklaget av Elly Joys Røang & Gøril Joys Johnsen.

Kommunedirektøren har kommet frem til at klagen ikke inneholder momenter av en slik karakter at det gir grunnlag for å ta klagen til følge. Kommunedirektøren anbefaler dermed at klagen oversendes Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

Fakta

Historikk

Eiendommen består i dag av en fritidsbolig og 2 anneks som nylig er blitt revet og gjennombygd. Det ble i 2023 også gitt tiltaltes til å legge inn vann i fritidsboligen og etablere renseanlegg for eiendommen.

Lovligheten av den eksisterende sjøboden:

Båthuset er oppført i 1957 og det foreligger ingen dokumentasjon i kommunens arkiver rundt båthuset. Byggesaksenheten vurderer at båthuset er bygget og benyttet som et båthus. Dette bekreftes også langt på vei av byggeskikk/standard og beskrivelse av bruken av eier opp igjennom. Det fremkommer også at båthuset er blitt benyttet sporadisk til overnatting. Dette gir likevel ingen føringer for at båthuset med den bakgrunn er å anse som en fritidsbolig.

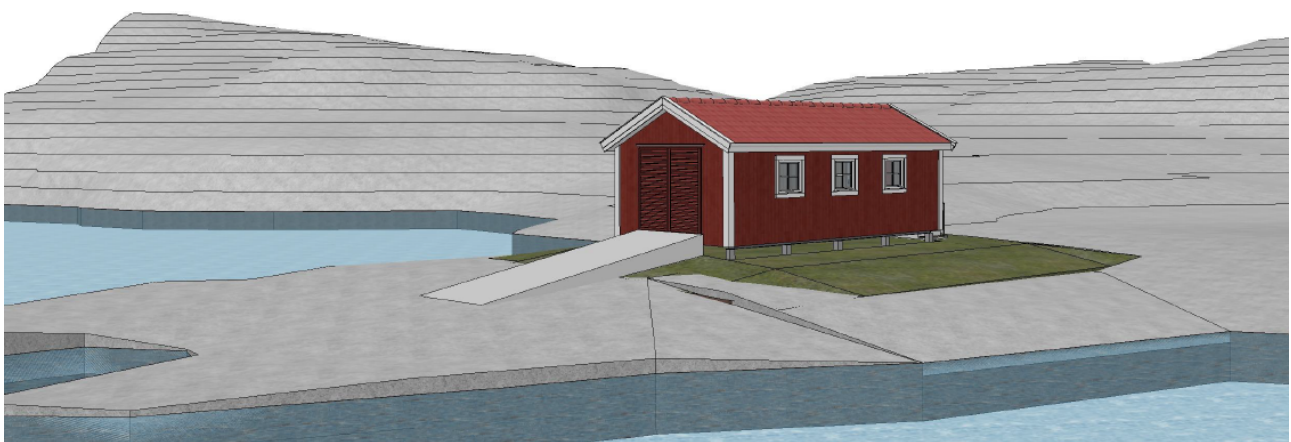
Byggesaksenheten vurderer om tiltaket her dreier seg om riving og gjenoppføring av fritidsbolig eller riving av sjøbod og oppføring av en ny fritidsbolig. Ansvarlig søker/tiltakshaver er ikke ening med Byggesaksenheten om vurderingen som er gjort.

I denne saksbehandlingen er derfor båthuset vurdert og behandlet som om det er et båthus og ikke en ekstra fritidsbolig på eiendommen som nå søkes revet og erstattes med ny fritidsbolig. Satsforvalteren i Agder er gjort kjent med at tiltakshaver og byggesaksenheten ikke har samme oppfatning av hva bygget er godkjent til i forkant av deres uttalelse. Byggesaksenheten legger derfor ikke vekt på at ansvarlig søker vurderer at uttalelsen fra Statsforvalteren i Agder ikke kan legges til grunn i saksbehandlingen. I denne konkrete saken dreier det seg ikke om «å rive eksisterende bygning og føre denne opp igjen med samme mål, utseende og bruk», men etablering av fritidsbolig nr 2 på eiendommen.

Søknaden

Det søkes om å rive eksisterende båthus for å erstatte dette med en ny fritidsbolig. Eksisterende båthus har BYA på 34m² og 29m² BRA. Mønehøyde for eksisterende båthus målt fra terreng er 3,4m og for gesims 2,38m.

BYA for omsøkt tiltak er beregnet til 36m² og BRA30m². Ny fritidsbolig er prosjektert med møne målt fra terreng til 3,75 m og gesims er prosjektert til 2,75m målt fra terreng. Fritidsboligen er prosjektert med saltak med takfall på 25 grader. Det søkes også om å fremføre vann/avløp til fritidsboligen fra eksisterende avløpsanlegg.



Eksisterende fasade mot nord



Eksisterende fasade mot sør



Eksisterende fasade mot øst



Eksisterende fasade mot vest



Eksisterende kjøkken



Eksisterende oppholdsrom



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 164 m² BRA og 201m² BYA etter tiltaket. Retningslinjene i kommuneplanen legger opp for at fritidsboliger i LNF-områder kan bebygges med inntil 120 m² BRA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF formål med hensynsone friluftsliv gjennom kommuneplanens arealdel (2019-2031), vedtatt 27.10.2020. 5

Relevante retningslinjer fra kommuneplanen

4.10.8.4.1 Generelle retningslinjer for hensynszone friluftsliv

a) For disse områdene skal det tas særlig hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivarettatt.

Retningslinje 5.3 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse (pbl §11-7-5a)

e) Fritidsboligen skal ikke komme i konflikt med friluftssinteresser eller biologisk mangfold.

f) BRA for sum fritidsbebyggelse (bolig, bod, garasje eller lignende) per enhet er maksimalt 120 m² eks. parkering i friluft.

- h) Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.
i) Det skal tas særlig hensyn til LNF-formålet

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Det søkes om tillatelse til å rive eksisterende båthus, gjenoppføre fritidsbolig som erstatning for sjøbod og grave grøfter slik at fritidsboligen kan tilkobles privat avløpsanlegg på eiendommen. Hele tiltaket ligger i området avsatt til LNF formål i kommuneplan, innenfor hensynsone Friluftsliv i kommuneplan og i sin helhet innenfor Byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. §1- 8. Tiltak er derfor avhengig av dispensasjon og det søkes følgelig om dispensasjon fra LNF formålet, byggeforbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag og kommuneplanens bestemmelse § 2.5.1 a); Krav til byggehøyde for gulv over kote 3moh for tiltak nær sjø.

Bakgrunn.

Eiendommen er alt bebygde med ei hytte og to anneks som nylig er blitt revet og gjenoppbygd. Det er også etablert nytt avløpsanlegg for eiendommen.

Båthuset ble oppført i 1957, er i teknisk dårlig stand og holder enkel standard. Bygget har dårlig tetthet og er ikke isolert. Videre ligger bygningen med en høyde over havet som ikke tar hensyn til forventet havnivåstigning.

Det er vurdert å rehabilitere bygningen, men etter en samlet vurdering er en kommet til at det vil være mest hensiktsmessig å bygge nytt båthus fremfor å reparere eksisterende.

Bygget har fra første dag hatt en kombinert bruk hvor bygningen i vintermånedene ble brukt til oppbevaring av båt og utstyr, mens bygning også er benyttet til overnatting og opphold. Bygningen inneholder 2 rom hvor det ene rommet inneholder seng/ opphold og det andre rommet har fungert som kjøkken med utslagsvask og kokemuligheter. Skilleveggen inne i bygningen er delt og blir skjøvet til side om vinteren for å få inn båt.

Estetikk/ utforming.

Den nye bygningen er i utgangspunktet tenkt oppført helt likt den som erstattes. Men en har tatt høyde for forventet havnivåstigning/ stormflo og ønsker derfor å øke gulvhøyden med 0,35m.

For å ivareta den delen av bruken som er til å lagre båter og økning av gulvhøyde, har en flyttet bygningen litt lengre bort fra sjøen for å tilpasse -inn og uttrekk av båter. Det er også lagt opp til å bygge en mindre rampe for å ivareta bruk mot høydeøkningen.

Utover dette er vegger, tak og gulv prosjektert etter dagens krav noe som har medført mindre økning av tykkelser.

Videre ønskes tregulv å erstattes av lecaplank for bedre å hindre skadedyr og for bedre å være rustet mot havnivåstigning.

Det er også et ønske om å legge tak over utedusj, medfører en økning av BRA arealer på 1,0 m² siden det da pr def blir målbart. Ingen økning av BYA som følge av dette.

Fremføring av vann/avløp til ny fritidsbolig:

Det er ikke behov for å sprengre grøfter for ledningene. Disse vil bli gravd ned og dekket av løsmasser. Dette er for sommerbruk og vil ha begrenset behov til overdekning for å ivareta frostkrav. Nødvendig behov vil kunne ivaretas med isothermledninger.

Når det gjelder pumpekum har en besluttet å flytte denne inn under gulv i bygningen. Det legges opp til å bruke en lavtbyggende kum, men kan bli behov for noe begrenset pigging/ sprengning for pumpekum. Dette vet man ikke før løsmasser er fjernet. Men vil i tilfelle være under bygningen og ikke synlig (se vedlagt endret VA plan).

Med unntak av små utjevninger forventes det ikke terrengendringer som følge av fremføring av vann- og avløpsledninger.

Byggehøyde over havet

DSB har i juni 2024 oppdatert sin veileder for «havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging». I den nye utgaven er tidligere tabeller for forventet havnivåstigning tatt bort og det henvises i stedet til kartverkets tabeller.

Tiltaket har et delt bruksområde hvor bruksområdet for båthus vil havne i sikkerhetsklasse 1, mens bruksområdet for et normalt hyttebruk vil havne i sikkerhetsklasse 2. Det er også stor forskjell på anbefalt byggehøyde i disse sikkerhetsklassene da klimapåslaget ikke tas med i sikkerhetsklasse 1, men anbefales medtatt i 2 og 3. Største nominelle årlige sannsynlighet for flom i sikkerhetsklasse 1 er 90 cm og for sikkerhetsklasse 2 er det 110 cm (180 cm ved 2100 og klimapåslag).

Bygningen har som tidligere beskrevet et veldig enkelt krav til hyttebruk da dette kun er relatert til sommerbruk og noe bruk vår/ høst.

Det er gjort vurderinger for funksjonell bruk og estetikk. Å løfte tiltaket til anbefalt høyde med klimapåslag vil etter vårt skjønn ikke være hensiktsmessig eller ønskelig. Vi har derfor satt innvendig gulv til 1,65 moh (55 cm over største nominelle årlige sannsynlighet). For å hensynta risiko for høyvann har en valgt å bruke lecaplank som isolasjon og gulvoppbygging.

Marginer:

Dette er et landlig område. Erfaringsmessig viser det seg ofte at det kartgrunnlaget vi er tilbudt gjennom kommunens kartløsning på nett er forholdsvis "grovmasket." Noen meters unøyaktighet er ikke uvanlig. Endelig plassering for bygningen tas på stedet for best mulig tilpassing til terreng. Ber om en margin på +/- 0,5m.

Dispensasjonsvurdering:

Her er det innmark som er bebygget fra før, langt tilbake i tid.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Pbl § 11-7 LNF:

- Landbruk er ikke berørt. Uansett ingen endring av arealer på bygninger
- Naturhensynene er heller ikke vesentlig berørt. Fylkesmannen skriver i miljøstatus: "I Aust-Agder finner vi alle norske naturtyper - med unntak av isbreer. En naturkvalitet få andre fylker kan vise maken til er den lange kyststripen, med varm og nedbørfattig sommer og mye plass for friluftsliv og rekreasjon."
- Friluftsliv i området er meget godt ivaretatt. Se kart under. Ved blant annet byselskapets ivaretagelse av eiendommer og ellers lokale forhold med svært mye skjærgård og skjærgårdspark er det er såpass rikelig plass til utøvelse av friluftsliv i området.

Hensynssone 530 – Hensyn friluftsliv.

Tiltakets art innebærer nærmest ingen endringer da bygget flyttes ca 4,0 meter lengre inn på land mot de andre bygningene på eiendommen.

PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Hensynet med § 1-8 i PBL, er at i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Tiltaket vil så langt vi kan se ikke vesentlig tilsidesette natur- og kulturmiljø eller landskap. Kan i stor grad legge til grunn samme vurdering som for LNF.

§ 2.5.1 a); «Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn kote +3».

Vurdering av hensynet bak bestemmelsen: Basert på tall fra kartverkets veileder vurderer vi at Tek 17 er vel ivaretatt ved at gulvhøyden er prosjektert til å ligge over 200 års intervallet for høyvann. Siste revidering av veileder fra DSB er datert sommeren 2024 og dermed av nyere dato enn kommuneplanens bestemmelse. Hensynet bak bestemmelsen vil dermed ikke på noen måte bli vesentlig tilsidesatt.

Det konkluderes med dette at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Avveining av fordeler og ulemper:

- 1 Fordel for miljø med nybygg som bygges etter dagens tekniske standard for bruk av materialer og utførelse. Stor egenverdi for tiltakshaver.
- 2 Byggetiltak og fritidsbebyggelse gir mange positive lokale ringvirkninger. Både for byggebransje, interiørbutikker i sentrum, for kulturlivet i byen og generelt livet i Grimstad som sommerby.
- 3 Ved gjennomføring av dette vil det være en estetisk forbedring og medføre at denne eiendommen i lang tid fremover vil fremstå som fin. Velholdte bygninger, spesielt i skjærgården gir godt omdømme for kommunen.
- 4 Ved å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse for byggehøyde over havet, vil det resultere i at en unngår både å løfte grunnmur og mønehøyde med 1,7 meter. Ved å dispensere fra kommuneplanens bestemmelser vill en unngå disse uheldige estetiske konsekvenser og en vil unngå å endre uttrykket for eiendommen negativt.
- 5 Bygget flyttes lengre bort fra sjø og nærmere øvrig bebyggelse på eiendommen (bebyggelsen konsentreres mer).

Sammendrag:

Vi kan ikke på noen måte se at hensynet til bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Kan heller ikke se noen ulemper ved tiltakene. Dette medfører flere fordeler og ingen ulemper. Vurderingen i tråd med PBL 19-2 blir da at fordelene ved å tillate tiltaket er klart større enn ulempene.» 8

Nabovarsel

Tiltaket/dispensasjoner er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra Statsforvalteren i Agder**«Bakgrunn og planstatus:**

Det er søkt om dispensasjon for å rive eksisterende sjøbod og oppføre ny fritidsbolig. Aktuelle område er i kommuneplanen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, og det ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er således avhengig av dispensasjon fra formålet i kommuneplanen og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Miljøvernabdelingens vurdering:

Det er et nasjonalt mål å unngå videre nedbygging av strandsonen. Gjennom plan- og bygningsloven § 1- 8 er det gitt et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Strandsonearealene er under sterkt press, og hensikten med byggeforbudet er å ta vare på de viktige verdiene som strandsonen innehar. I pbl. § 1-8 står at «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021, utdyper byggeforbudet § 1-8 i plan og bygningsloven og gir statlige føringer for forvaltning av strandsonearealene. Retningslinjene understreker at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og at dispensasjoner skal unngås i områder hvor presset på arealene er stort. Til denne kategorien hører blant annet kystområdene i Grimstad kommune.

At det aktuelle området i kommuneplanen er belagt med hensynssone friluftsliv tilsier at kommunen her har gjort en konkret vurdering av områdets betydning for friluftsliv. Omsøkte tiltak som innebærer endret bruk av bebyggelse fra sjøbod til fritidsbolig, ligger helt i strandkanten og adskilt fra øvrig bebyggelse på eiendommen. Omsøkte bruksendring sammenholdt med nevnte plassering vil medføre økt privatisering av strandsonen i området, og er etter vår vurdering i strid med ovennevnte nasjonale føringer.

Ved vurderingen av om det bør innvilges dispensasjon for omsøkte tiltak, finner vi det videre relevant å legge vekt på konsekvenshensyn. Dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner der det tillates bruksendring fra sjøbod til fritidsbolig kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen blir skadelidende.

Konklusjon:

På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.»

Uttalelser fra Agder Fylkeskommunes avdeling for kulturminne

«Viser til oversendt sak, anmodning om uttalelse i forbindelse med rivning av sjøbod og oppføring av fritidsbolig i 100 meters belte og hensyssonen friluftsliv Grimstad kommune for eiendom gnr 74 bnr 24 på Saltøya.

Det er i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Vi vurderer potensialet for funn som relativt lite og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages 9 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 ved Kulturminnevern og kulturturisme, seksjon for arkeologi. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8».

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

«Kort redegjørelse av uttalelsen fra statsforvalter

Vi er av den oppfatning at uttalelsen fra statsforvalter ikke kan brukes som grunnlag for å behandle søknaden. Uttalelsen er gitt på et tiltak som innebærer å rive en sjøbod og oppføre en ny fritidsbolig.

Dette avviker vesentlig fra det omsøkte som er å rive eksisterende bygning og føre denne opp igjen med samme mål, utseende og bruk. Eneste forskjellen er at siden det nå er mulighet for vannklosett på eiendommen, ønsker tiltakshaver å etablere dette i bygningen (altså en forbedring med å avslutte bruken av utedo).»

Kommunens vedtak av 03.04.2025

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 forbud mot tiltak langs sjøen og dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan avsatt til LNF, i forbindelse med søknad om riving av sjøbod og oppføring av ny fritidsbolig.

Innkommende klage 07.05.2025

Viser i sin helhet til innsendt dokument som vedlegg til dette saksfremlegget.

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at klagen mottatt 07.05.2025 er innenfor fristen og behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningsloven kapittel 6, jf plan- og bygningsloven (pbl) §1-9.

Tiltaket

Tiltakshaver ønsker å rive sjøbod for å erstatte denne med oppføring av en ny fritidsbolig. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8 forbud mot tiltak langs sjøen og dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan avsatt til LNF for å få tillatelse.

Dispensasjon

Se vedlagt avslag for dispensasjonsvurderingen som er gjort i forbindelse med tidligere saksbehandling. Nødvendige dispensasjoner ble ikke innvilget da det er vurdert at vilkårene for å få dispensasjon ikke var til stede.

Vurdering av innsendt klage

Et av hovedmomentene som ansvarlig søker vektlegger i klagen er at bygget som ønskes revet og gjenoppført er godkjent som fritidsbolig. Bygningsmyndigheten i Grimstad kommune er av en annen oppfatning enn ansvarlig søker og vurderer bygget som en sjøbod.

Når det likevel søkes om å rive et bygg vil det ikke være av avgjørende betydning for saken hva bygget er godkjent til opprinnelig. Ny behandling av nytt tiltak skal gjennomføres og hva som har

vært bygd på eiendommen tidligere gir ikke automatisk føringer for at det skal tillates oppføring av en ny bygning på samme sted.

I denne saken har ansvarlig søker redegjort for at bygget sporadisk er benyttet til overnatting og av den grunn definerer sjøboden som en selvstendig bruksenhet/fritidsbolig. Kommunedirektøren er fremdeles etter gjennomgang av denne klagesaken av den oppfatning at bygget som ønskes revet og erstattet med nytt bygg, er godkjent oppført som sjøbod og er blitt benyttet som anneks (til sporadisk overnatting) og ikke en selvstendig bruksenhet/fritidsbolig.

Vurderingen under tar for seg de momenter kommunedirektøren vurderer er av betydning for klagebehandlingen.

Saksparter som er hørt i forbindelse med søknaden og er gjort kjent med at byggesaksenheten og ansvarlig søker har ulik oppfatning av hva bygget opprinnelig er godkjent til. Dette er gjort bevisst slik at de ulike høringsinstanser selv har fått anledning til å gjøre seg opp en egen mening om hvorvidt dette er av betydning når de ulike høringsinstansene har uttalt seg. Med den bakgrunn er påstander fra ansvarlig søker om at uttalelser fra blant annet Statsforvalteren i Agder er gitt på feil grunnlag, feil. Statsforvalteren og andre høringsinstanser er gjort kjent med de faktiske forhold i forkant av deres uttalelse til saken. Denne delen av klagen vil derfor ikke tillegges betydelig vekt i videre klagebehandling.

Kommunedirektøren støtter tidligere vurderinger og at tiltaket dreier seg om omgjøring av en sjøbod til fritidsbolig og således må behandles deretter. Eiendommen er allerede bebygd med en fritidsbolig og et anneks hvor det er lagt inn vann/avløp og toalettfasiliteter. Kommuneplanen i Grimstad kommune legger ikke opp til at en fritidseiendom i området avsatt til LNF formål i kommuneplan kan bebygges med flere boenheter.

Det kommer frem i klagen at det her er snakk om at man vil erstatte eksisterende bygning med ny tilsvarende bygning og at kommuneplan legger opp til at en erstatnings-fritidsbolig kan settes opp i tråd med kommuneplan. Dette er for så vidt riktig, men da det i denne aktuelle saken ikke er snakk om gjenoppføring av en fritidsbolig, men omgjøring av sjøbod til fritidsbolig, vil ikke denne retningslinjen gjøre seg gjeldene i denne konkrete saken. Denne slutningen vil derfor kun være aktuell dersom bygget i utgangspunktet er vurdert å være godkjent som ekstra fritidsbolig på eiendommen. Kommuneplanens retningslinjer alene gir heller ikke grunnlag for å gi tillatelse da nødvendige dispensasjoner også må innvilges for å kunne få tillatelse.

Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke gir nye holdepunkter for at det her er tale om riving og gjenoppføring av en eksisterende fritidsbolig. Det er ikke sendt inn ny/ytterligere dokumentasjon eller andre relevante opplysninger som endrer kommunens syn for at det her tale om noe annet enn en sjøbod som ønskes revet og gjenoppført som fritidsbolig. Det er heller ikke slik kommunedirektøren vurderer klagen gitt nye opplysninger som endrer den tidligere dispensasjonsvurderingen av byggeforbudet i strandsonen, jf pbl §1-8 eller av arealformålet som er gjort i det opprinnelige vedtaket.

Kommuneplanens retningslinjer for riving og gjenoppføring gjør seg derfor ikke gjeldende for tiltaket det søkes om, da bruken ønsket endres fra opprinnelig formål som er vurdert til å være sjøbod.

Utdrag fra kommuneplan:

«Retningslinje 5.5 LNF-områder (pbl §11-7-5a)– eksisterende fritidsbebyggelse, jf. pbl § 11-11.

I LNF-områder kan det etter dispensasjonssøknad tillates erstatningsfritidsbolig på samme grunnmur og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert fritidsbolig. Dette gjelder også innenfor 100-metersbeltet til sjø.»

Kommunedirektøren ønsker også å utdype at om bruken av bygget og eventuelle innvendige ombygninger som er kommet til underveis etter boden ble oppført på 1950-tallet ikke kan dokumenteres at er omsøkt eller godkjent og derfor må anses å være utført uten tillatelse. Ved behandling av byggesøknaden må tiltakene som omsøkt derfor vurderes som disse endringen ikke er gjennomført og skal ikke hensyntas i behandling søknaden om riving og gjenoppføring og/eller i denne klagebehandlingen.

Eiendommen ble først tilknyttet vann på slutten av 80-tallet etter det ble gitt tillatelse til å legg vann frem til hytteveggen i vedtak fra 1985. Etablering av vann til hyttevegg ble ferdigstilt med ferdigmelding i 1989. I forbindelse med etablering av vann ble det kun søkt om fremføring av vann til en fritidsbolig og det nevnes kun en fritidsbolig i søknaden. Dette er med på å underbygge kommunedirektørens syn om at det aldri har vært tale om 2 selvstendige boenheter på eiendommen, da det ikke er søkt om vann til begge «hyttene» når dette først ble gjort.

Etter innlegging av vann til hyttevegg er vannet ført ned til sjøboden hvor vannet er tilkoblet kjøkken og utedusj. Det har aldri vært etablert toalett i sjøboden. Sjøboden holder en meget enkel standard, er uisolert og ikke oppført med en «normal» hyttestandard. Dette er også forhold som indikerer at bygget ikke opprinnelig var tenkt benyttet som fritidsbolig.

Kommunedirektøren vurderer at sjøboden har vært benyttet til anneks ved at rommet bak i sjøboden til er benyttet til sporadisk overnatting. Denne bruken er etter kommunedirektørens syn ikke søkt om eller dokumentert godkjent og denne bruken legger derfor ikke føringer for hva boden kan lovlig benyttes til. Det er heller ikke dokumentert at boden opprinnelig er oppført med kjøkken og videre er det heller ikke dokumentert at sjøboden er søkt oppført som fritidsbolig, ei heller at det er søkt innlegging av blant annet vann/avløp på slutten av 1980-tallet.

Ansvarlig søker uttaler at det ikke var krav til byggesøknad på slutten av 1950-tallet og vurderer at det kunne etableres fritidsboliger uten søknad eller tillatelse. Bygningsloven av 1924 gav føringer for at oppføring av fritidsboliger i utgangspunktet var søknadspliktige. Loven åpner likevel opp for at det var unntak som ikke ble berørt av lovgivningen. Det kan derfor være at tiltaket i denne saken ikke var søknadspliktig etter datidens regelverk. Denne problematikken er ikke vurdert ytterligere og det er ikke entydig at tiltaket kunne føres opp uten tillatelse. Uavhengig om tiltaket er omsøkt om eller ikke, på 1950-tallet, vurderer kommunen at bygget er oppført som en sjøbod og ikke en fritidsbolig.

Det vil derfor være urimelig å legge til grunn at det å legge inn vann/avløp/kjøkken i sjøbod uten søknad eller tillatelse, antatt utført for rundt 40 år siden, senere skal tillegges vekt i vurderingen av at sjøboden har vært en godkjent til fritidsbolig fra byggeår ikke er riktig.

Kommunedirektøren vurderer at det vil være mindre kontroversielt å rive og erstatte bygget med en ny sjøbod. Eventuelt stiller kommunedirektøren seg positiv til at praksisen om at sjøboden delvis er benyttet til sporadisk overnatting formaliseres ved at det kan søke bruksendring av rommet i bakkant av sjøboden slik at dette rommet lovlig kan benyttes til overnatting. Dette er ansvarlig søker allerede informert om og gjort kjent med.

Kommunedirektøren ønsker å presisere at om sjøboden konverteres til en egen fritidsbolig vil det åpne opp for at denne nye fritidsbolig kan utvides til 120 m² med føringer i kommuneplan. Dette vil ikke være tilfellet om bygget erstattet med en ny tilsvarende sjøbod med overnattingsmulighet som ikke er definert som en egen boenhet. Eiendommen er i dag allerede fullt utbyggt sett i forhold til retningslinjer for byggevolumer i kommuneplan.

Sjøbod med anneks innehar ikke alle hovedfunksjoner (bad og kjøkken) som en selvstendig boenhet og er derfor ikke å anse som etablering av en ny fritidsbolig.

Det gis ikke forhåndsføringer fra kommunen om hvorvidt dette kan godkjennes før en eventuell søknad er kommet inn og behandlet, men på generelt grunnlag vurderer kommunedirektøren at et anneks vil være vesentlig mindre kontroversielt å godkjenne enn etablering av en ny fritidsbolig.

Ansvarlig søker vurderer at: «*En hensynssone i seg selv er isolert sett uten betydning*»
Kommunedirektøren er ikke ening i dette og hensynssoner på generelt grunnlag skal tilleggs vekt i vurderingen av en byggesak. I dette tilfellet ligger eiendommen i hensynssone avsatt til friluftsliv som gjør at alle tiltak må vurderes strengere enn for tiltak utenfor en slik hensynssone. Dette er også noe som Statsforvalteren i Agder har uttalt at er av betydning for vurderingen i denne konkrete saken.

Ansvarlig søker argumenterer med at tiltaket ikke endrer størrelse eller bruk og at det derfor ikke vil endre forhold tilknyttet hensynssonen. Dette er ikke kommunedirektøren ening i. Uavhengig om

hvordan man definerer hva bygget er godkjent til, vil etablering av et nytt bygg med alle fasiliteter sannsynligvis medføre en økt bruk av bygget sammenliknet med situasjonen i dag. Kommunedirektøren vurderer derfor at det er åpenbart at etablering av en ny fritidsbolig på eiendommen vil medføre at områdene rundt sjøboden blir ytterligere privatisert og med den bakgrunn vesentlig tilsidesetter formålet med hensynssonen. Viser for øvrig til tidligere vurderinger i saksbehandlingen for hvordan tiltakene som her er omsøkt påvirker hensynssonen friluftsliv og LNF-formålet i negativ retning. (se vedlegg)

Det er ikke ønskelig at det legges opp til at det kan tillates flere selvstendige fritidsboliger pr eiendom i området avsatt til LNF formål og/eller i hensynsone friluftsliv. Dette kan også medføre presedens da andre innbyggere i kommunen også vil kunne forvente likebehandling. Til slutt vil en slik utvikling medføre nedbygging av en alt sårbar strandsone som igjen vil medføre at formålet i til pbl §1-8, arealformålet og hensynssonen blir ytterligere vesentlig tilsidesatt.

Kommuneplan åpner opp for at fritidsboliger kan utvides inntil 120m². Om bygget godkjennes som en ekstra fritidsbolig på eiendommen vil det teoretisk sett gi rom for at eiendommen kan bebygges med 240m² (2*120m²) og fremdeles være i tråd med retningslinjene i kommuneplan. Dette vil kunne gi negative ringvirkninger for hva arealformålet og hensynssonen er ment å ivareta.

Ferdselsårer som hensynssonen blant annet er ment å ivareta gjelder ikke bare på land. En ny fritidsbolig og økt bruk av arealene rundt bygningen vil også medføre at allmenheten naturlig vil trekke seg lenger bort fra eiendommen. Også fra sjøsiden i båt. Dette vil slik kommunedirektøren vurderer det, trekke hensynssonens formål i en negativ retning.

Ansvarlig søker vurderer at det er en miljøgevinst ved å gi tillatelse, da bygget får innlagt vann og avløp. Eiendommen har i dag både toalett og kjøkkenfasiliteter i annekset og i eksisterende hytte. Det vil derfor være å dra det langt å påstå at det å eventuelt ikke tillate at det legges inn vann/avløp i sjøboden vil medføre økt forurensing/fare for utslipp.

Kommunedirektøren legger til grunn at brukerne av eiendommen kan benytte hytta/annekset for å gå på do og/eller lage mat. Kommunen har alt lagt til rette for bedre håndtering av avløpsvann for eiendommen ved at det er gitt tillatelse til eget avløpsanlegg for eiendommen i forbindelse med tiltak for noen år tilbake.

Ansvarlig søker hevder at det finnes dokumentasjon på at bygget er godkjent til fritidsbolig. Kommunedirektøren har kun blitt forelagt utskrifter av dagbøker hvor det kommer frem at gjester har overnattet i sjøboden. Dette dokumentere ikke, slik bygningsmyndigheten vurderer det, at eiendommen er godkjente som en selvstendig fritidsbolig og tilleggs derfor ikke vekt. I beste fall kan denne «dokumenterte» bruken indikere at bygget har vært oppført som sjøbod med mulighet for overnatting. Noe som indikerer at bygget kan være godkjent til sjøbod kombinert med annekset og ikke en ekstra fritidsbolig på eiendommen.

Som nevnt tidligere i denne klagebehandlingen vil ikke hva bygget opprinnelig er godkjent til være avgjørende for hva som kan tillates oppført etter bygget er revet. Det må likevel fullt ut gjennomføres en ny dispensasjonsvurdering av hvordan tiltaket påvirker arealformålet og av byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. §1-8. Om det kan gis tillatelse i denne konkrete saken beror på om byggeforbudet og arealformålet/hensynssonen ikke blir vesentlig tilsidesatt eller ikke og at det er en overvekt av fordeler.

Kommunedirektøren vurderer fremdeles at det pt. ikke er kommet inn nye momenter/opplysninger av betydning som endrer utfallet av tidligere dispensasjonsvurderinger. Kommunedirektøren er ikke gjort kjent med nye momenter som gjør seg gjelden med styrke og det vurderes å være fravær av nye konkrete argumenter som gir grunnlag for å gi et annet utfall i behandlingen av saken.

Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer med at klagen ikke tilfører saken nye momenter av en slik karakter at det endrer grunnlaget for kommunens enkeltvedtak. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge og vedtak sak BYGG-25/00022 av 03.04.2025 opprettholdes. Klagen blir dermed oversendt statsforvalteren for videre behandling.