



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00596-4
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

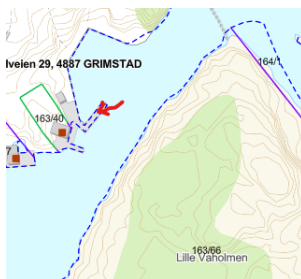
Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.10.2025

163/66/0/0 - Kastellveien 21 - Klage på avslag - 3 stk fortøyningsbommer og 3 stk gangbare fortøyningsbommer

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren kan ikke se at klagen fremsetter vesentlig nye momenter som skulle tilsi at klagen bør tas til følge. Herunder også i et fremtidig perspektiv, hvor man stadig ønsker utvidelse av båtplasser da båtene ofte blir større. Kommunedirektøren anbefaler Teknisk utvalg å ikke ta klagen til følge, men sende den videre for klagebehandling hos Statsforvalteren i Agder.

Tiltakshaver: Finansforbundet
Ansvarlig søker: Gilje Byggrådgivning AS



Kartutsnitt viser omsøkt bryggeanlegg.

Vedlegg

Saksnr_25_00174_ Klage på vedtak utlegging av fortøyningsbommer_ gnr_ 166_ bnr_ 66_ Finansforbundet AS

R2_1_Kastellheia Eide_vedtatt250686 (10)

Klage på vedtak utlegging av fortøyningsbommer, gnr. 166, bnr. 66, Finansforbundet AS

P2_Kastellheia (13)

163/66 - Kastellveien 21 - Avslag dispensasjon - 3 stk. fortøyningsbommer og 3 stk. gangbare fortøyningsbommer - Finansforbundet AS

Deres referanse_ BYGG-25_00174 - enkel uttalelse

Ettrinnssøknad

Situasjonsplan for montering fortøyningsbommer, 163, bnr. 40 og 66, Finansforbundet

Plantegning og snitt, montering fortøyningsbommer, 163, bnr. 40 og 66, finansforbundet

Søknad om dispensasjon for og tillatelse til montering av fortøyningsbommer, gnr. 163, bnr. 40 og 66, Finansforbundet

Sammendrag

Kommunedirektøren vurderer at en tillatelse til småbåthavn som omsøkt, bryter med intensjonene i reguleringsplanen for Kastellheia, hvor det er avsatt områder for opprettelse av småbåtanlegg

andre steder i planområdet. Presedensvirkning kan også fort gjøre seg gjeldende, da andre hytteeiere kan ønske seg tilsvarende anlegg. I tillegg vises det til at det foreligger en negativ uttalelse fra Statsforvalterens miljøvernavdeling, som også viser til naturmangfoldloven og at gruntvannsområder som her, har stor verdi for biologisk mangfold. Kommunedirektøren anbefaler Teknisk utvalg å ikke ta klagen til følge, men sende den over til Statsforvalteren i Agder for videre klagebehandling.

Bakgrunn

Historikk

Det ble i vedtak av 22.03.2023, sak nr. 22/12888-2, gitt tillatelse til riving av eksisterende brygge, og oppføring av ny brygge med murer og diverse:

«Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a), b), e) og § 21-4, tillatelse til riving av eksisterende brygge, oppføring av ny brygge og reparasjon av murer og brygger. Det vises til søknad mottatt 01.12.2022 og dokumentasjon mottatt 14.03.2023.

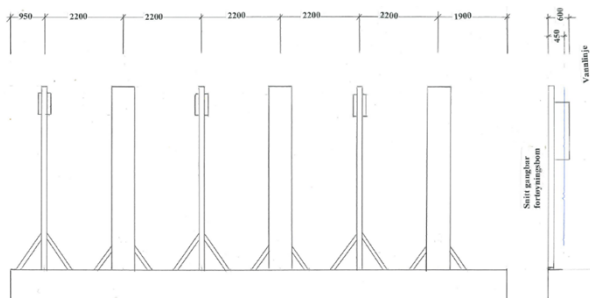
Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at:

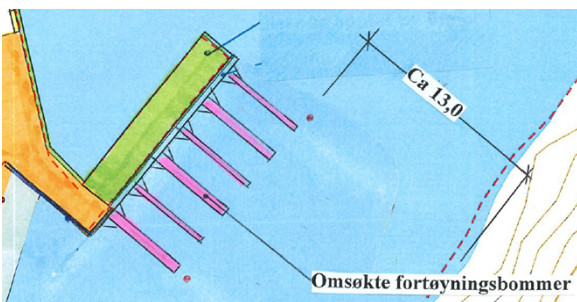
- Arbeidene utføres på en slik måte at det marine liv og naturmangfoldloven ivaretas.
- Eksisterende VA-ledninger ivaretas.
- Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.»

Søknaden

I søknad mottatt den 20.02.2025, søkes det om å legge utrigger på eksisterende brygge, samt flytende gangveier imellom hver. Lengden på utriggerne er prosjektert med 5,1m, slik tegningen viser:



Tegning av utriggerne som ville gitt 5stk. båt plasser.



Søknadens situasjonskart.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål i plan, Fritidsbolig og planformålet i sjø, samt fra pbl § 1-8.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir uendret.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse og friluftsområde, sjø, gjennom reguleringsplan for kastellheia, P-2, vedtatt 04.09.1989.

Fra planbestemmelsene hitsettes flg.:

5.4 Friluftsområde, sjø. (FI 3)

5.4.1 Reguleringsformålet omfatter de farbare sjøarealene innen reguleringsgrensene, samt de holmer og skjær som omslutes.

5.4.2 Området skal nyttes til sjøbasert friluftsliv, og kan tilrettelegges for allmenhetens bruk etter avtale med de respektive grunneiere.

5.4.3 Fast oppankring av fartøy for mer enn 3 uker er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av vedkommende myndigheter.

5.4.4 Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som reduserer områdets verdi som friluftsområde. Dette er ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt yrkesfiske og andre (hevdivundne) rettigheter.

5.4.5 Havne- og farvannslovens bestemmelser gjelder i området, jfr. plan- og bygningslovens § 1.

6.2. Felles båtplasser og parkering. (D1-D5).

6.2.1 Områdene skal nyttes til båtplasser og parkering for de eiendommer som har hjemmel til grunn og rettigheter til dette. Dessuten skal de fritidseiendommer som ønsker båt- og tilhørende parkeringsplass primært henvises til fellesarealene.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært på høring hos Statsforvalteren i Agder, og i mail av 24.03.2025, skriver de flg.:

«Omsøkte tiltak vil medføre at ferdsel i sjø «tvinges» over i retning Lille Vaholmen i et område der det er veldig grunt. Vi legger til grunn at kommunen vurderer saken konkret opp mot strandsonehensyn, herunder at det gjøres en konkret vurdering av om omsøkte tiltak vil forringe allmennhetens mulighet for ferdsel i sjø.

Området preges av gruntvannsområder. Gruntvannsområder er av stor verdi for biologisk mangfold.

Vi legger med bakgrunn i dette til grunn at kommunen ikke tillater tiltak som fordrer mudring.»

Kommunens vedtak

Kommunen ga slikt vedtak den 15.05.2025:

«Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplan og fra pbl § 1-8,- forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø. Det vises til vurderingen under.

Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 må innbetales.»

Vurderingen det vises til, er Bygningsmyndighetens vurdering av søknaden i vedtaket.

Klage

I sin klage, som er på 4 sider, gjengis her kun klagers konklusjon:

Klagen viser at allmennheten vil få bedre tilgjengelighet, det begrenser faren for at det kan fortøyes større båter i anlegget og sikkerheten blir betraktelig forbedret.

Vi kan ikke se at vedtaket inneholder ytterligere ulemper eller annet som vekter negativt i dispensasjonsvurderingen.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det er en klar overvekt av fordeler og det bør dermed gis dispensasjon.

Vedtaket er fattet på grunnlag av en hypotetisk situasjon, ikke det som er faktisk omsøkt. Det foreligger dermed saksbehandlingsfeil. Klagen bør tas til følge.

Det vises til klagen i sin helhet.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at klage mottatt 04.06.2025 er rettidig og innsendt innenfor fristen, og skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens kapittel 6, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Kommunedirektøren vil beklage at klagen ble sendt direkte til Statsforvalteren, da det ble oppfattet, ut fra nytt delegasjonsreglement, at ikke prinsipielle saker kunne sendes uten behandling i Teknisk utvalg. Forvaltningen har blitt gjort oppmerksom på at dette ikke skulle gjelde dispensasjoner fra forbudet, jf. pbl § 1-8.

Klager viser til at *«det er en klar overvekt av fordeler og det bør dermed gis dispensasjon»*.

Fordelskriteriet her ligger kun i at tiltakshaver får opparbeidet en båthavn for sine båter, og det er ikke personlige fordeler som kan vektlegges i dispensasjonsvurderinger. For at en dispensasjon skal kunne gis, må fordelskriteriet være til stede, og at det ikke tilsidesetter hensyn som er gitt i plan eller lovverk.

Eiendommen, som er regulert til fritidsbebyggelse, består av 5stk. fritidsboliger som alle eies av samme hjemmelshaver. Bygningsmyndigheten gjorde en vurdering i førstegangsvedtaket om at det ofte skjer endringer på fritidseiendommer, - enten ved at de blir solgt og at det da ønskes endringer, eller som ved denne eiendommen hvor det kan legges til rette for at hyttene blir fradelt og solgt til andre som kan ønske seg plass til sin båt som er større enn det er plass til i omsøkt tiltak.

Dette var også bakgrunn for at det ble gitt et avslag på søknaden. Reguleringsplanen for Kastellheia legger også opp til at det kun skal være 1stk. bygning pr. hytteeiendom.

Videre sier planbestemmelsene i punkt 5.4.4 at *«Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som reduserer områdets verdi som friluftsområde»*. Her vurderer kommunedirektøren at området vil redusere fremkommelighet for allmennheten ved at sundet mellom Lille Vaholmen og fastlandet, blir vesentlig smalere, og at dette i seg selv tilsidesetter fordelskriteriet i pbl § 19-2. Det vises til lovteksten i pbl § 19-2 andre avsnitt: *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene»*.

Kommunedirektøren viser videre til at ingen har krav på å få innvilget en dispensasjonssøknad. Bestemmelsens første setning viser at det «kan» gis dersom de to kumulative vilkårene er til stede. Kommunedirektøren kan ikke se i sin vurdering av søknaden, at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i denne saken er til stede, og anbefaler Teknisk utvalg om å ikke ta klagen til følge, men sende den videre til Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

Kommuneplanens føringer

I kommuneplanens arealdel, er området lagt ut som LNF-område, men reguleringsplanen for Kastellheia er ikke opphevet i kommuneplanen (2019 – 2031). Det er likevel motstrid mellom formålene i reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at klagen fremsetter vesentlige nye momenter som taler for at dispensasjon kan innvilges. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge, men sendes Statsforvalteren i Agder for videre klagebehandling.