



## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon for tilbygg til hytte - GB 25/127 - Sørvest Borøya

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
104/15	Plan- og miljøutvalget	17.06.2015

#### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens tillatte utnyttelsesgrad, mottatt i kommunen 04.03.2015.

### Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 17.06.2015

#### Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

*I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens tillatte utnyttelsesgrad, mottatt i kommunen 04.03.2015.*

Repr. Daland (FRP) fremmet forslag:

*I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens tillatte utnyttelsesgrad, mottatt i kommunen 04.03.2015. Det vises til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.*

#### Begrunnelse:

*Det vises til kommuneplanens bestemmelse om BRA 120m<sup>2</sup> for fritidsboliger. Den politiske intensjonen med bestemmelsen, antas å være at denne også skulle gjøre seg gjeldende innenfor borøyplanen.*

#### Votering:

Rådmannens forslag satt opp mot forslag fra FRP. Rådmannens forslag vedtatt med 7 (H, KRF, AP, V) mot 2 (FRP) stemmer.

## Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens tillatte utnyttelsesgrad, mottatt i kommunen 04.03.2015.

## Saksutredning:

### Søknadens dispensasjonsforhold:

Det søkes om oppføring av tilbygg til hytte. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens krav til utnyttelse.

### Søknaden:

Det søkes om oppføring av tilbygg til eksisterende hytte på GB 25/127 – Borøya. Tilbygget skal benyttes til sommerstue, søknad mottatt i kommunen 04.03.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

### Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Planen er vedtatt i kommunestyret den 08.09.2005.

### Relevante bestemmelser i saken:

a.)

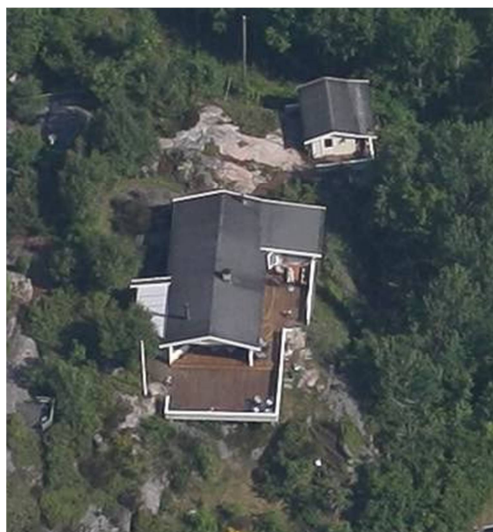
...

*Byggeområder uten krav om reguleringsplan:*

- *Byggeområder ikke merket med "R": For byggeområder ikke merket med "R" tillates kun utvidelse av eksisterende fritidsboliger T-BRA= 100 kvm pr. tomt, primært som tilbygg. Det tillates ikke deling til nye fritidsboligenheter eller fradeling av sjøboder/uthus.*

### Utsnitt av skråfoto av 02.06.2014:

Sett hhv. fra syd mot nord, og vest mot øst:



### **Naturmangfoldloven:**

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforingelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivarettatt.

### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Fylkesmannen i Vest-Agder: ber kommunen ta særlig hensyn til konsekvenshensynet med tanke på evt. andre saker, samt virkningen av tilbygget i landskapet ut mot sjøen.

Vest-Agder Fylkeskommune: har ikke uttalt seg innen fristen.

### **Relevante punkter i ansvarlig tiltakshavers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:**

*Det meste av stuen er under allerede eksisterende tak, og utvidelsen er knapt synlig for andre eiendommer.*

Ved å bygge inne den delen som allerede er under eksisterende ta, vil ikke dette øke bruksarealet og dermed ikke utnyttelse på tomten. Hytta ligger ca. 70 meter fra sjøen, og tilbygget blir lite synlig fra nabohyttene.

*Det er ønske om å få økt tumleplass for barnebarn og å forlenge sommeren.*

Administrasjonen kan ikke se at disse argumentene er tungtveiende i forhold til en dispensasjonsvurdering. Vi har imidlertid forståelse for ønske om mer plass, samt en utestue som kan benyttes større deler av året enn en terrasse.

### **Administrasjonens samlede vurdering:**

Tiltaket er i strid med kommunedelplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Tiltaket medfører at det bygges utover det bruksarealet som er tillat i planens bestemmelser.

I gjeldende plan er eiendommen avsatt til område for eksisterende fritidsbebyggelse, og i bestemmelsene er det sagt at hver eiendom kan bebygges med maks 100 m<sup>2</sup> bruksareal. (T-BRA) Planen er vedtatt i 2005, er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

### Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

#### **§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket**

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene **blir** vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Hensynet bak kommunedelplanens aktuelle bestemmelse om utnyttelse, er å styre bebyggelsens utstrekning på de enkelte eiendommer i området. Det er ikke tanken at hytter skal fremstå som eneboliger, og det skal være åpne arealer mellom hyttene. I tillegg skal området ikke fremstå som nedbygd og privatisert sett fra sjøsiden.

Omsøkte eiendom er bebygd med hytte som ble godkjent i 1982, og i 1999 ble det godkjent et tilbygg til hytta. I tillegg er det oppført en bod på eiendommen, denne ble godkjent i 1986. Hytta har et bruksareal på ca. 88 m<sup>2</sup>, og boden har et bruksareal på ca. 14 m<sup>2</sup>. Altså er eiendommen allerede utnyttet utover de 100 m<sup>2</sup> som planen tillater. Omsøkte tilbygg vil øke eiendommens bruksareal med 11,5 m<sup>2</sup>, totalt vil da eiendommen ha et bruksareal på 113,5 m<sup>2</sup>.

Dersom man ser på skråfoto av eiendommen, ser det ut til at tilbygget allerede er oppført. Dette er beklagelig, men i henhold til Plan- og bygningsloven, skal saken behandles som om dette ikke var gjort. Det kan også se ut til at redskapsboden er blitt noe større enn den som ble godkjent i 1986. Det er også bygget en del terrasse rundt hytta som ikke er omsøkt eller godkjent. Det synes ikke som om disse gir et økt bruksareal, men har betydning for det bebygde preget på eiendommen.

I tillegg til at tilbygget er satt opp uten tillatelse, er det heller ikke innhentet erklæring fra nabo om å kunne bygge nærmere grensen enn 4 meter. Dette er også et forhold som krever dispensasjon, men som helst løses ved at det innhentes erklæring fra nabo. Dette vil kunne ordnes ved en evt. behandling av byggesak i ettertid.

Dersom det gis dispensasjon i denne saken, vil den kunne skape en svært uheldig presedens for liknende saker, ikke bare innenfor planområdet, men innenfor hele kommunen. Selv om det i kommuneplanen åpnes for at hyttetomter kan bebygges med 120 m<sup>2</sup> bruksareal, er det ingen god løsning at denne type saker løses ved dispensasjon. Det vil være mer ryddig og i tråd med hensynet bak planen, at dette løses ved at det foretas en endring av planen og dens bestemmelser. Dette er en relativt liten endring som vil ha stor betydning.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og dispensasjonssøknaden avslås.

Vurderingen viser at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, og kommunen skal da **ikke** behandle dispensasjonen videre. Det gjøres derfor ikke en vurdering i forhold til fordeler og ulemper.

**Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

**Vedlegg**

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Følg brev
- 3 Situasjonsskart
- 4 Skisse
- 5 Tegning
- 6 Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommunedelplan - tilbygg til hytte - GB 25/127
- 7 Oversiktskart - GB 25/127 - Sørvest Borøya
- 8 Flyfoto - GB 25/127 - Sørvest Borøya