



## *Saksframlegg*

### **Søknad om dispensasjon for diverse tiltak -plutting, samt påbygg på hytte, anneks og sjøbu - GB 25/148 - Østre Bastholmen 2**

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
136/17	Plan- og miljøutvalget	30.08.2017

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for oppføring av takopplett/kvist på hytte og anneks som omsøkt.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for takopplett på sjøbu. Videre gis det med samme hjemmel avslag på søknad fra Pbl. § 1-8, samt kommunedelplanen for etablering av terrasse delvis i område avsatt til LNF område.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Ingen av tiltakene skal medføre endringer i målbart areal, ihht. veiledning til grad av utnytting.
- Det ikke er tilstrekkelig romhøyde på loft i hytte til at dette kan benyttes som rom for varig opphold. Reviderte tegninger som er i tråd med teknisk forskrift må innsendes før det kan gis byggetillatelse.

#### **Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 30.08.2017**

##### **Behandling:**

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for oppføring av takopplett/kvist på hytte og anneks som omsøkt.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for takopplett på sjøbu. Videre gis det med samme hjemmel avslag på søknad fra Pbl. § 1-8, samt kommunedelplanen for etablering av terrasse delvis i område avsatt til LNF område.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Ingen av tiltakene skal medføre endringer i målbart areal, ihht. veiledning til grad av utnytting.
- Det ikke er tilstrekkelig romhøyde på loft i hytte til at dette kan benyttes som rom for varig opphold. Reviderte tegninger som er i tråd med teknisk forskrift må innsendes før det kan gis byggetillatelse.

Repr. Daland (FRP) fremmet forslag:

*I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for oppføring av takopplett/kvist på hytte, sjøbod og anneks som omsøkt. Videre gis det med samme hjemmel, innvilgelse på søknad fra Pbl. § 1-8, samt kommunedelplanen for etablering av terrasse delvis i område avsatt til LNF område.*

*Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:*

*Reviderte tegninger som er i tråd med teknisk forskrift må innsendes før det kan gis byggetillatelse.*

*Begrunnelse:*

*Utvalget deler ikke rådmannens forslag om utforming på sjøbod. Utvalget deler heller ikke fylkesmannens syn her. Omsøkte takopplett på sjøbu, er i tråd med byggeskikken i området. Når det gjelder etablering for deler av terrasse innenfor LNF-område, finner utvalget at dette ikke vil stride mot retningslinjene for strandsonerforvaltningen. I hovedsak er østre bastholmen regulert til LNF-område, og en fravikelse for en minimal del av arealformålet her, er vurdert å ha ubetydelig virkning for allmenheten, og naturinteresser. Utvalget finner med dette, at hensynet bak planbestemmelsene/arealformålet LNF med hensyn til terrasse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget finner ingen særlige ulemper med å innvilge dispensasjonene. Fordelene gjør seg gjeldende med vekt i saken, med henvisning til begrunnelsen over her.*

Repr. Reisvoll (H) fremmet forslag:

*I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for oppføring av takopplett/kvist på hytte, anneks og takopplett på sjøbu som omsøkt.*

*I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for etablering av terrasse delvis i område avsatt til LNF område.*

*Dispensasjon gis på følgende vilkår:*

- Ingen av tiltakene skal medføre endringer i målbart areal, ihht. veiledning til grad av utnytting.
- Det ikke er tilstrekkelig romhøyde på loft i hytte til at dette kan benyttes som rom for varig opphold. Reviderte tegninger som er i tråd med teknisk forskrift må innsendes før det kan gis byggetillatelse.

**Votering:**

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Forslag fra FRP

Rådmannens forslag satt opp mot forslag fra Høyre

Forslaget fra FRP falt med 7 mot 2 stemmer (FRP)  
Høyres forslag vedtatt med 6 mot 3 stemmer (AP, MDG)

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

### Vedtak:

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for oppføring av takopplett/kvist på hytte, anneks og takopplett på sjøbu som omsøkt.**

**I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for etablering av terrasse delvis i område avsatt til LNF område.**

**Dispensasjon gis på følgende vilkår:**

- Ingen av tiltakene skal medføre endringer i målbart areal, ihht. veiledning til grad av utnytting.
- Det ikke er tilstrekkelig romhøyde på loft i hytte til at dette kan benyttes som rom for varig opphold. Reviderte tegninger som er i tråd med teknisk forskrift må innsendes før det kan gis byggetillatelse.

### Saksutredning:

#### Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra formålet i kommunedelplanen og fra Plan- og bygningslovens § 1-8 for etablering av terrasse, som delvis blir plassert i LNF område. Videre søkes det om dispensasjon, fra det generelle byggeforbudet i 100 metersbeltet i pbl. § 1-8, for oppføring av kvist og takopplett på sjøbu, hytte og anneks.



### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er i hovedsak avsatt til byggeområde for fritidsboliger i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Bakre del av eiendommen er avsatt til LNF område. Det er kun omsøkt terrasse som berører LNF området.

### **Relevante bestemmelser i saken:**

Kommunedelplanens bestemmelser:

«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».

«1. Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse, jfr. PBL § 74.2, "Estetikparagrafen". Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet, og ikke omvendt. All bebyggelse skal utføres med nøktern utforming og detaljering, og tilpasses formspråket i omkringliggende landskap og bygningsmasse. Dette omfatter takvinkel, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Maks mønehøyde = 6,0 meter fra planert terreng, takvinkel fra 30-45 grader. Det tillates ikke fyllinger eller forstøtninger over 1 meter.

2. Fritidsbebyggelse skal kunne føres opp med samlet bruksareal på til sammen T -BRA= 100 kvm. pr tomt.

3. Anneks med bruksareal maks T -BRA= 20 kvm kan kun oppføres der totalt bruksareal inklusiv anneks ikke overstiger T -BRA= 100 kvm.

5. Uthus skal plasseres i sammenheng/ nær tilknytning til hovedbygning, og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter, og minst mulig eksponert mot strandsonen. Uthus kan kun oppføres der totalt bruksareal inklusiv uthus ikke overstiger T -BRA= 100 kvm, Maks T -BRA= 20 kvm, maksimal mønehøyde 4,0 meter fra planert terreng. Det tillates ikke fyllinger høyere enn 1 meter».

### **Retningslinjer:**

1. Ved behandling av plan- og byggesaker skal det legges vekt på god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

### **Naturmangfoldloven:**

Fagansvarlig landbruk og miljø har hatt saken på høring og sier i notat av 25. april 2017 at han ikke har merknader til omsøkte tiltak.

Da tiltaket i all hovedsak består i påbygg på eksisterende bebyggelse kan administrasjonen vanskelig se at det er behov for ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven.

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

Saken har vært forelagt Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder og Vest-Agder Fylkeskommune for uttalelse.

Fylkesmannens Miljøvern avdeling uttaler følgende i brev av 2. mai 2017:

«Selv om plattingen ikke antas å bli synlig fra sjøen, mener vi det er uheldig at plattingen etableres utenfor avsatt byggeområde, og at dette vil kunne virke privatiserende for arealene bak etablert bebyggelse. Fylkesmannen mener at arealet utenfor byggeområdet bør søkes bevart i samsvar med LNF-formålet og intensjonene bak pbl. § 1-8».

I tilleggssuttalelse i mail av 9. mai 2017 sier Fylkesmannen følgende, i forhold til takopplett: «Økt bebyggelse mot sjøen er uheldig, spesielt dersom dette går utover føringene i gjeldende plan».

Vest-Agder fylkeskommune uttaler at de ikke har merknader til saken i e-post av 3. mai 2017.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

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

#### **Platting:**

*Plattingen blir ikke synlig fra sjøen. Avstanden mellom terreng og topp platting vil variere fra 0 til 40 cm.*

Tiltaket er som beskrevet beskjedent i omfang og blir ikke synlig fra sjøen, noe som teller positivt i forhold til de vurderingene som skal gjøres. Det er likevel slik at det i planarbeidet er tatt konkret stilling til hvor grensen mellom byggeområde og LNF område skal være.

*Vi ønsker altså å tilrettelegge for økt bruk av eget areal. Det er ingen friluftsinneskonflikt. Tiltaket er på vår private tomt og med god avstand til nabogrense.*

Det er, etter administrasjonens vurdering, fornuftig å tilrettelegge for økt bruk av de arealer som allerede er «beslaglagt» til privat bruk. Men da det i planen er satt en grense for byggeområde, som ikke sammenfaller med eiendomsgrensene, mener vi tiltakshaver må forholde seg til den satte byggegrense.

#### **Takopplett sjøbu:**

Takopplett på sjøbu blir lite eksponert mot sjøen, da dette vender inn mot tomten og forhøyning i terrenget.

Selv om kommuneplanens bestemmelser ikke kommer direkte til anvendelse i denne saken, da kommunedelplanen er tatt ut av kommuneplanen, mener administrasjonen at kommuneplanens bestemmelser bør være retningsgivende.

Kommuneplanens bestemmelser for uthus i 100 meters beltet sier:

#### **«f. Uthus i 100-metersbeltet fra sjøen**

*Uthus i 100-metersbeltet fra sjøen skal verken ha bebyggelse areal (BYA) eller bruksareal (BYA) større enn 15 m<sup>2</sup> med maksimum mønehøyde 3,5 meter. Det skal ha dør uten vindu og ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m<sup>2</sup>.*

*Takvinkel skal tilpasses øvrig bebyggelse. Ark, kvist, takoppbygg, halvtak og overbygg tillates ikke. Det tillates kun et uthus pr eiendom».*

Omsøkte takopplett vil avvike fra kommuneplanens retningslinjer og vi mener at denne delen av søknaden bør avslås, med henvisning til kommuneplanens retningslinjer.

#### **Takopplett anneks:**

Takopplett på anneks, som ligger helt inntil hytte, er beskjedent i omfang og medfører at det blir mer lys og luft på hemsene her. Bebyggelse areal og bruksareal endres ikke som følge av påbygget.

#### **Kvist på hytte:**

Tiltakshaver påpeker at endringene, som omsøkt vil medføre at eiendommen og bygningene får et mer sørlandsk preg. Kvist som omsøkt er vanlig å se på mange av de bygningene som finnes langs sjøen og dette er sånn sett ikke noe fremmedelement. Heller ikke for hytta sin del endres bebyggelse areal eller bruksareal.

### **Administrasjonens samlede vurdering:**

Med unntak av plattingen som plasseres utenfor regulert byggeområde, er det ingen av de omsøkte tiltakene som strider med gjeldende kommunedelplan. Arealene på bygningene opprettholdes. Dersom hytte og anneks hadde vært omsøkt med kvist/takopplett den gangen de ble bygd ville det trolig blitt godkjent. Når det gjelder sjøbu mener vi dette bør avslås med henvisning til kommuneplanens bestemmelser.

Administrasjonen kan ikke se at dispensasjon for omsøkte endringer med kvister og takopplett, på hytte og anneks vil tilsesette hensynet bak gjeldende bestemmelser. Vi kan vanskelig se at de hensyn som skal tas i forhold til 100 metersbeltet berøres. Som det fremkommer av bilde nedenfor er det området hytta er plassert i allerede sterkt preget av bebyggelse (Omsøkte eiendom er den midterste hytta i bildet). Ut fra dagens situasjon kan vi ikke se at det bebygde preget endres i vesentlig grad av omsøkte tiltak.



Når det gjelder forholdet til allmennhetens muligheter for fri ferdsel er denne begrenset som følge av eksisterende bebyggelse og vi kan heller ikke her se at situasjonen forverres dersom tiltakene gjennomføres. Det er forholdsvis store arealer på øya som ligger utenfor hyttenes umiddelbare nærhet hvor allmennheten har rett til, og muligheter for, fri ferdsel. Det vil ikke være naturlig at andre enn eierne/brukerne av hytte eiendommene oppholder seg i umiddelbar nærhet av eksisterende hytter. Allmennhetens muligheter for fri ferdsel berøres dermed ikke.

Forholdet til biologisk mangfold og naturverdier berøres ikke av tiltaket. Det er ikke registrert prioriterte naturtyper, eller andre funn i naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må tas. Med unntak av omsøkt terrasse skal tiltakene etableres på allerede bebygde arealer.

Med bakgrunn i ovenstående konkluderer administrasjonen med at intensjonen bak de bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og dispensasjonen kan innvilges, jfr. § 19-2 andre ledd første punktum.

I hht. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum skal kommunen videre vurdere om fordelene er klart større enn ulempene.

Det bebygde preget på eiendommen berøres, som tidligere beskrevet, i liten grad, av omsøkte kvist og takopplett på hytte og anneks. Administrasjonen kan vanskelig se at disse medfører økt privatisering eller har andre ulemper ved seg.

Når det gjelder takopplett på sjøbu mener vi det er en vesentlig ulempe at dette strider mot kommuneplanens retningslinjer for uthus i 100 meters beltet. Selv om kommuneplanen ikke

har rettsvirkning for aktuell eiendom mener vi det bør legges vekt på at retningslinjene følges for å få en mest mulig lik praksis i hele kommunen. En dispensasjon i dette tilfellet kunne skapt en uheldig presedens i lignende saker i fremtiden.

Når det gjelder plattingen er det en vesentlig ulempe at denne plasseres utenfor regulert byggeområde. Byggegrensene er satt for å begrense utbredelsen av bebyggelsen på stedet og en dispensasjon i dette tilfellet vil kunne medføre en uheldig presedens, som kan føre til at det i senere saker kan være vanskelig å sette grenser for hvor stort avvik som eventuelt skal tillates.

Fordelene med at dispensasjon for kvist og takopplett på hytte og anneks innvilges er begrenset, men vi mener likevel at dette kan aksepteres ettersom dette har så liten betydning. Fordeler som kan tillegges vekt er at når slike verdifulle arealer uansett er beslaglagt må det telle positivt at disse tilrettelegges slik at flest mulig kan benytte seg av arealene på en hensiktsmessig måte.

Administrasjonen konkluderer etter ovenstående med at hvis det blir gitt dispensasjon for oppføring av kvist og takopplett, for hytte og anneks, som omsøkt, vil fordelene være vesentlig større enn ulempe. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum er oppfylt og vi anbefaler at dispensasjon innvilges for denne delen av søknaden.

For takopplett på sjøbu og platting mener vi imidlertid at fordelene ikke er tilstrekkelige. Disse har som beskrevet ovenfor noen ulemper som vi mener veier tyngre enn fordelene.

Administrasjonen konkluderer, etter ovenstående med at hvis det blir gitt dispensasjon for oppføring av takopplett, for sjøbu, samt for platting som omsøkt, vil ulempe være vesentlig større enn fordelene. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum er derfor ikke oppfylt og vi anbefaler at dispensasjon avslås for denne delen av søknaden.

### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

### **Vedlegg**

- 1 Søknad om dispensasjon - platting - GB 25/148 - Østre Bastholmen 2.
- 2 Søknad om oppføring av platting - mønekvist på hytte - låvekvist på anneks - GB 25/148.
- 3 Tegninger.
- 4 Kart.
- 5 Uttalelse fra fagleder miljø og landbruk.
- 6 Fylkeskommunens uttalelse.
- 7 Fylkesmannens uttalelse.
- 8 Vedrørende Fylkesmannens uttalelse til søknad om dispensasjon.
- 9 Tilleggsuttalelse fra fylkesmannen.
- 10 Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 - GB 25/148 - Østre Bastholmen 2
- 11 Tegninger