



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

FLATNES BYGG CONSULT AS

Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
2019/1834 - 49449/2019	Lene Sørensen	26/50	28.11.2019

Dispensasjon for tilbygg og anneks - GB 26/50 - Okse 1

Søknaden om dispensasjon omfatter oppføring av tilbygg og anneks til eksisterende fritidsbolig på GB 26/50 – Okse 1.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra 100-metersbeltet etter pbl. § 1-8 samt tillatt grad av utnyttelse i kommunedelplanen, mottatt i kommunen 17.06.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3 eller § 20-4.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Kommunen opplyser at ved innlevering av søknad om tillatelse til tiltak kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Hilsen

Terje Axelsen
fung. fagleder byggesak

Lene Sørensen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Arealenheten behandler denne sak i henhold til delegert myndighet.

Søknaden:

Dispensasjonsforhold:

- Bygge- og deleforbudet i strandsonen etter pbl. § 1-8
- Tillatt grad av utnyttelse i kommunedelplanen § 1 a)

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse i Kommunedelplan for Borøya og omkringliggende øyer. Kommunedelplanen er egengodkjent den 08.09.2005.

Følgende bestemmelse står i bestemmelsene til kommuneplanen § 1 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.

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 miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Annet:

Tillatelse til legging av vann- og avløpsledninger for GB 26/50 og GB 26/71 etter havne- og farvannsloven er gitt av kommunal havnemyndighet den 24.09.2019.

Det er gitt dispensasjon for legging av ny avløpsledning til en rekke eiendommer på Okse, blant annet GB 26/50, jfr. sak nr. 2018/3744. Det er imidlertid ikke søkt om eller gitt tillatelse til tilkobling av eiendommen til offentlig nett. Kopi av dispensasjonsvedtaket må legges ved når det søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3, jfr. § 20-1.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder skriver blant annet dette i sin uttalelse til dispensasjonssøknaden datert 24.06.2019: «Fylkesmannens miljøvernnavdeling har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser. Ut fra en konkret vurdering vil vi ikke frarå dispensasjon fra pbl. § 1-8.»

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Tiltakshaver m. familie har behov for noe mer plass og funksjonalitet, for at dagens bruk skal kunne ha noe høyere kvalitet, og har i denne forbindelse sett på ulike muligheter for å oppnå dette. Man har nå endt opp med å omsøke det som vurderes som mest skånsomt; et lite tilbygg samt et lite anneks – begge i bakkant av hytte.

Vi mener at dispensasjoner her kan gis bl.a. grunnet det følgende:

- *Tiltaket er moderat og godt tilpasset eksisterende bebyggelse og omgivelser*
Kommunen er enig i dette.
- *Tiltaket gir på en enkel måte den nødvendige økningen i plass og funksjonalitet*
Dette tas til etterretning.
- *Tiltaket legger ikke til rette for økt eller annen bruk*
Dette tas til etterretning.
- *Tiltaket er planlagt med fokus på strandsonehensyn, og anses ikke å utfordre disse*
Dette tas til etterretning.
- *Eiendommen forblir moderat utnyttet, og med BRA godt under kommuneplanbestemmelsene.*
Kommunen presiserer at kommuneplanens bestemmelser om grad av utnyttelse ikke kommer direkte til anvendelse for omsøkte tomt da dette er regulert i bestemmelsene til kommunedelplan for Borøya og omkringliggende øyer.

Omsøkt tilbygg er på 17,4 m² BRA, mens omsøkt anneks er på 19,9 m² BRA. Dette gir et samlet BRA på ca. 112,5 m² (hvis man legger til grunn at boden er på 4 m² BRA.)

Overskridelsen av arealbegrensningen i kommunedelplanen er altså på ca. 12,5 m² BRA, og vi vil mene at dette ikke egner seg til å gi et annerledes uttrykk enn om man hadde holdt seg under 100 m² BRA. Dette må sees i sammenheng med valgt utforming, plassering og oppdeling i tunbebyggelse, som er medvirkende til å dempe det bebygde preget, som bestemmelsen skal regulere.

Kommunen er enig i denne vurderingen av de omsøkte tiltak.

Det pekes videre på at kommuneplanen tillater 120 m² BRA for hytter, og vises til at det er gitt dispensasjoner opp til dette. Det omsøkte i denne saken er altså godt innenfor arealbegrensningen i kommuneplanen.

Gjeldende kommuneplan har en begrensning på grad av utnyttelse for fritidsboliger på 120 m² BYA per eiendom.

Administrasjonens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og kommunedelplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter pbl. § 1-8

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Videre skal forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og hindre nedbygging av denne.

Omsøkte eiendom er allerede bebygd med en fritidsbolig samt brygge mot sjøen og fremstår derfor allerede som privatisert. Det vil si at selv om tomten bebygges noe mer, vil ikke allmennhetens tilgang til 100-metersbeltet bli berørt i ytterligere grad enn det som er tilfelle i dag.

Omsøkte tiltak vil i svært liten grad bli synlige fra sjøen og vil naturlig underordne seg eksisterende bebyggelse på eiendommen. Omsøkte tilbygg til fritidsbolig og anneks skal oppføres i bakkant av fritidsboligen, på den siden som vender bort fra sjøen. Omsøkte anneks

og tilbygg til eksisterende fritidsbolig vil ikke føre til at hvordan eiendommen fremstår fra sjøen i vesentlig grad vil endres fra det som er tilfellet i dag. Det er tale om en begrenset utvidelse av eksisterende bebyggelse som det ikke er unaturlig å åpne for, da tomten i sin helhet er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

På bakgrunn av dette kan ikke kommunen se at hensynene bak bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i dette tilfellet vil bli vesentlig tilsidesatt.

Grad av utnyttelse i kommunedelplanen

Hensynet bak tillatt grad av utnyttelse i kommunedelplanen er å bidra til at tomtene i kommunedelplanområdet bebygges enhetlig og at det forblir en viss ubebygget del av hver tomt.

I bestemmelsene til kommunedelplanen er maksimalt tillatt grad av utnyttelse 100 m² BRA. Omsøkte tiltak vil medføre at GB 26/50 får en grad av utnyttelse på 112,5 m². Areal for eksisterende bebyggelse på eiendommen er 71,2 m² i tillegg 4 m² for bod. Tilbygg til hytte og omsøkte anneks utgjør til sammen 37,3 m² BRA. Av dette utgjør tilbygg til hytte 17,4 m² BRA og anneks 19,9 m² BRA.

Etter kommunens mening er det tale om en mindre økning i grad av utnyttelse for eiendommen. Omsøkte tiltak skal bygges i bakkant av hytta, på den delen av tomten som vender vekk fra sjøen.

Kommunen konkluderer med at å gi dispensasjon som omsøkt ikke vil føre til at bestemmelsen om grad av utnyttelse i kommunedelplanen vil bli vesentlig tilsidesatt.

Videre må det, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter pbl. § 1-8

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket har noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs – eller til – sjøen, eller i forhold til allmenheten. Eiendommen er i sin helhet avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse og det er ikke unaturlig at denne da brukes til dette.

De vil være en fordel av vesentlig vekt at annekset og tilbygget det søkes bygges bak eksisterende hytte, på sørsiden av tomten som ligger vendt vekk fra sjøen. At omsøkte tiltak vil gli fint inn i terrenget og ikke vil virke dominerende, må også vektlegges i vesentlig grad.

Det er en fordel at eiendommen tiltakene søkes utført på er oppført på er avsatt til fritidseiendom, fremfor om det for eksempel ble søkt om tilsvarende på arealer for eksempel avsatt til LNF-formål. Det er ikke unaturlig at bebyggelsen områder avsatt til fritidsbebyggelse fra tid til annen utvides og moderniseres, og det vil være en fordel for allmenheten at eiendommen estetisk sett fremstår som fin.

Da hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, vil det være nødvendig med dispensasjon fra dette uavhengig av hvor på tomten tiltakene plasseres.

Grad av utnyttelse i kommunedelplanen

Det er en vesentlig fordel at tiltakene knapt blir synlige fra sjøen og tomten vil dermed ikke fremstå som ytterligere bebygget sett fra sjøen enn det som er tilfellet i dag.

Ulempen med at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen, er i første rekke fare for at det skapes presedens, både innenfor planområdet, men også i resten av kommunen. I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. I denne saken søkes det om tilbygg til eksisterende fritidsbolig samt oppføring av anneks.

At eiendommen oppgraderes, og dermed mer nyttig vil videre være en fordel for tiltakshaver med familie og venner. Denne fordelene har begrenset vekt da dette er en personlig fordel.

Bestemmelsen om tillatt grad av utnyttning som kommer til direkte til anvendelse her er kommunedelplanen § 1a) som gir hjemmel til å bygge inntil 100 m² BRA per fritidseiendom. Som enhver dispensasjonssak vil også denne kunne føre til presedens. Etter en konkret vurdering mener kommunen likevel at det bør gis dispensasjon i dette tilfellet.

Kommunen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon som omsøkt er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bortfall av tillatelse

Dispensasjonen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Etter dette faller dispensasjonen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for endelig vedtak i klagesaken.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gebyr:

Behandlingsgebyr vil ikke bli beregnet da de frister som gjelder for dispensasjonssaker er overskredet.

Kopi til:

Steffen Fardal og Erlend Kleiven	Aksteveien 7 A	4640	Søgne
FYLKESMANNEN I AGDER	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL

GIS-avdelingen, her