



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon fra kommunedelsplan for oppføring av fritidsbolig, redskapsbod/sjøbod og brygge på GB 26/55 - Okse

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
63/13	Plan- og miljøutvalget	10.04.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelsplan for oppføring av fritidsbolig og redskapsbod/sjøbod og brygge på GB 26/55 – Okse. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Plassering og bebyggelse skal være som vist på innsendte tegninger og situasjonskart.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 10.04.2013

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak.

Votering:

Plan- og miljøutvalget fattet enstemmig vedtak i samsvar med rådmannens forslag.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelsplan for oppføring av fritidsbolig og redskapsbod/sjøbod og brygge på GB 26/55 – Okse. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Plassering og bebyggelse skal være som vist på innsendte tegninger og situasjonskart.

Bakgrunn for saken:

Det er søkt om tillatelse til tiltak for oppføring av fritidsbolig, redskapsbod/sjøbod og brygge på GB 26/55 – Okse. Tiltakene er i strid med kommunedelplan. Det er derfor i denne forbindelse sendt inn dispensasjonssøknad.

Saksutredning:

Søknaden:

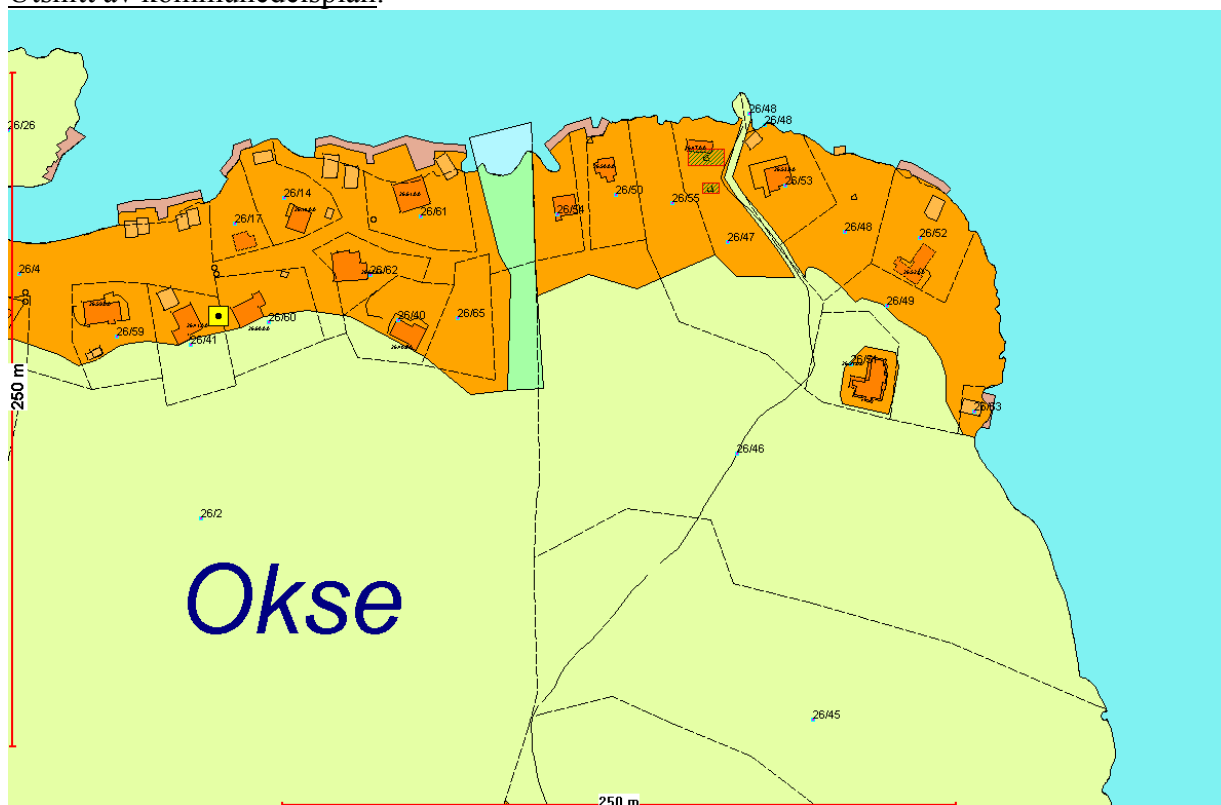
Det søkes om dispensasjon fra Kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, bestemmelsenes bokstav a) andre ledd, for oppføring av fritidsbolig, redskapsbod/sjøbod og brygge på GB 26/55 – Okse.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til byggeområde uten krav om reguleringsplan i Kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer.

Kommunedelplanen er egengodkjent 8. september 2005.

Utsnitt av kommunedelplan:



Utdrag fra bestemmelsenes bokstav a) andre ledd:

".....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 fritidsboligheter 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 kunnskapsgrunnet 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.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

Tomta ble fradelte med formål å oppføre fritidsbolig. Det ble fradelte flere tomter fra samme grunneiendom som er nå bebygd med fritidsboliger, sjøboder og brygge. Fradeling ble foretatt omkring 1994 – 1996.

Tomta ble fradelte fra GB 26/47 for å bygge fritidsbolig. I vedtak av 25. november 1993 ble det gitt tillatelse til fradeling av hyttetomt for oppføring av en ny hytte på areal regulert til fritidsbebyggelse tilhørende GB 26/44 og GB 26/47 i tillegg til eksisterende hytte på GB 26/47. Eiendommen ble fradelte fra GB 26/47, den 28. april 1994. Saken ble behandlet etter den gang gjeldende reguleringsplan for "Borøya med omkringliggende øyer og holmer". Dette var før kommunedelplanen ble vedtatt. Innsendt søknad behandles etter gjeldende kommunedelplan.

Ansvarlig søker viser i tillegg til tilsvarende dispensasjon for GB 26/66, saksnr. 2009/2266.

Formannskapet innvilget den 8. april 2010 dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser bokstav a) andre ledd, for oppføring av fritidsbolig på GB 26/66. I nevnte sak er det i administrasjonens vurdering lagt særlig vekt på at det ved gjennomgang av forarbeidene til kommunedelplanen kommer klart frem at eiendommen skal bebygges med hytte. Det aktuelle området (litt lenger vest på nordsiden av Okse) ble ved en oppføring av omsøkte tiltak ansett som ferdig utbygd, og at innvilgelse av dispensasjon i det konkrete tilfellet derfor ikke ville skape uheldig presedens.

Administrasjonen vurderer den nevnte søknaden til å ikke legge sterke føringer for hvordan nærværende sak skal vurderes, da sakene ikke er helt sammenlignbare.

Uttalelse fra fylkesmannen i Vest-Agder:

Omsøkte eiendom ligger innenfor et byggeområde for fritidsbebyggelse hvor det ikke er krav om reguleringsplan før utbygging. Imidlertid sier de utfyllende bestemmelsene at det kun tillates utvidelse av eksisterende bygningsmasse T-BRA=100 kvm pr. tomt, primært som tilbygg. For øvrig viser kommunedelplanen hvor i byggeområdet det kan bygges brygger, men omsøkte tomt er ikke gitt en slik mulighet. Da eiendommen er ubebygd, og heller ikke viser bryggeområde, åpner kommunedelplanen ikke for bygging på tomte. I tillegg vil omsøkte bebyggelse kreve vesentlige terrenginngrep. Dette er i strid med bestemmelsen om at ny bebyggelse skal tilpasses landskapet, og ikke omvendt.

Statlige retningslinjer sier bl.a. at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eventuelle tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon. I dette tilfellet er

arealbruken avklart i plan som ikke åpner for bygging på eiendommen. Fylkesmannens miljøvernavdeling gir derfor kommunen råd om å avslå søknaden.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon.

Tiltaket er i strid med Kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, og er derfor avhengig av dispensasjon for at det skal kunne gis tillatelse.

Det er tidligere lagt klare føringer for at GB 26/55 skal kunne bebygges med en ny hytte. Da det i vedtak av 25. november 1993 ble innvilget fradeling av hyttetomt fra GB 26/47, var det med den hensikt at tomta skulle bebygges med en ny hytte i tillegg til eksisterende hytte på avgivereiendommen GB 26/47.

Tomta er i gjeldende kommunedelplan avsatt til byggeområde for fritidsbolig uten krav om reguleringsplan, men med en egen bestemmelse som kun tillater utvidelse av eksisterende fritidsboliger T-BRA=100 kvm pr. tomt, primært som tilbygg. Administrasjonen har også i 2011 vurdert denne konkrete tomta og konkludert med at det har vært intensjonen at det skulle kunne oppføres en hytte her. Alle eiendommer som går til sjøen på areal avsatt til byggeområde i nærområdet nord på Okse er enten bebyggt med hytte/fritidsbebyggelse, eller har fått tillatelse til oppføring av tilsvarende bebyggelse. En innvilgelse av dispensasjonssøknaden vurderes derfor til å ikke skape uheldig presedens. Administrasjonen mener på bakgrunn av det som ovenfor er nevnt at hensynene bak kommuneplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Kommunen kan ikke se at det er nevneverdige ulemper forbundet med å oppføre omsøkt bebyggelse på denne eiendommen. Fritidsboligen er i moderat størrelse, den er trukket litt lenger tilbake fra sjøen en fritidsboligene på naboeiendommene, og den samlede grad av utnytting for eiendommen blir T-BRA = 89 m². Landskapstilpassingen vurderes med bakgrunn i innsendte tegninger også som tilfredsstillende. Selv om tiltaket medfører terrenginngrep, vil inngrepene medføre at bygningene blir plassert lavere i terrenget og dermed bedre tilpasset landskapet. Administrasjonen er derfor ikke enig i Fylkesmannens uttalelser på dette punktet, men mener at tiltaket vil bidra til å ferdigstille hytteområdet på en god måte.

I kommunedelplanens bestemmelser, bokstav b, punkt 4, stilles det krav til at ny fritidsbebyggelse skal ha minimum 3 meters bryggeplass. Planen har avsatt egne bryggeområder, men den omsøkte eiendommen har ikke fått avsatt bryggeområder på egen grunn i planen. Det vil være svært vanskelig å få til en hensiktsmessig atkomst til eiendommen på annen måte enn ved en brygge på egen eiendom og i henhold til nevnte bestemmelse. Når kommunen ønsker å innvilge dispensasjon for bygging av fritidsbolig på denne eiendommen, vil det for å innfri ”bryggekravet” være naturlig at det også gis dispensasjon for bygging av brygge på eiendommen.

Administrasjonen mener at det har vært intensjonen fra kommunens side at den fradelte fritidseiendommen skulle kunne bebygges til fritidsformål.

Etter en avveining av fordelene og ulempene ved å dispensere i denne saken, er administrasjonens samlede vurdering at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon.

Kommunen mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon - GB 26/55 - Okse
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder
- 3 Følg brev
- 4 Situasjonsplan og tegninger
- 5 Oversiktskart - Okse