



Saksframlegg

Dispensasjon - tilbygg til hytte - GB 26/64 - Okse 16

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
153/19	Plan- og miljøutvalget	28.08.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og utvidelse av brygge, mottatt i kommunen 12.03.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 28.08.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og utvidelse av brygge, mottatt i kommunen 12.03.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 8 mot 1 (MDG) stemmer

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og utvidelse av brygge, mottatt i kommunen 12.03.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Søknadens dispensasjonsforhold:

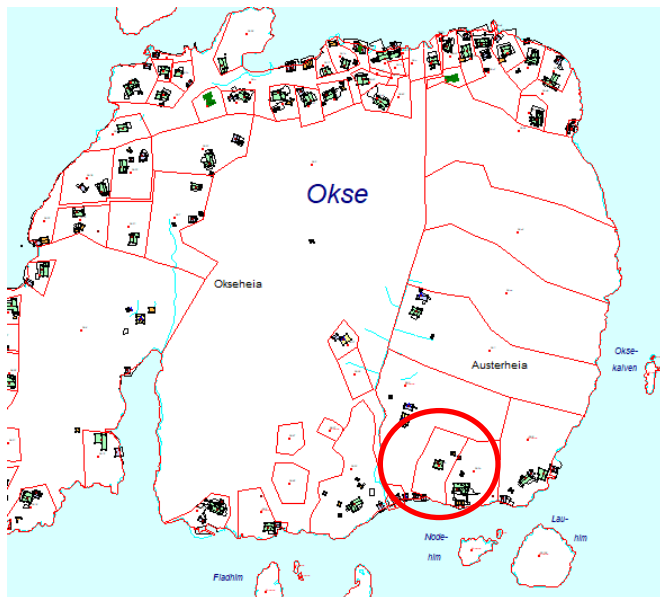
Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

- Plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen.
- Kommunedelplanens bestemmelser om maks 8 meter bryggekant.
- Formålet i planen; Vannareal for allmenn flerbruk

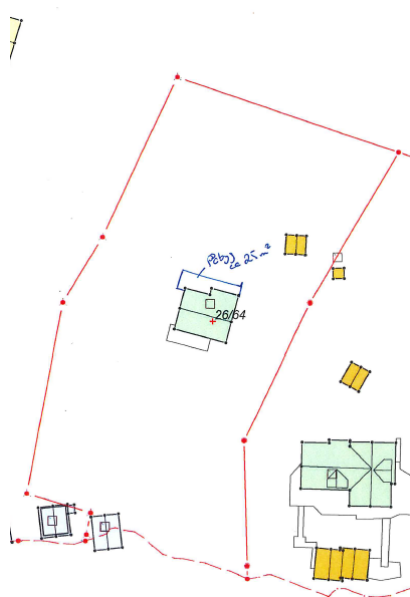
Saksutredning:

Det søkes om et tilbygg til fritidsbolig og utvidelse av en brygge på GB 26/64 Okse 16.

I kommunale registre er eiendommen registrert med et areal på 2934 kvm, og bebyggt med en fritidsbolig på 45 kvm og sjøbu på 12 kvm. Eiendommen vil bli bebyggt med 82 kvm etter utbygging. Det er også en brygge i tilknytning til sjøboden på eiendommen, bryggefronten er i dag ca. 9,5 meter. Endringen vil føre til at dette øker med ca. 1,0 - 1,5 meter.



Oversiktskart med rød ring rundt eiendommen



Situasjonskart over fritidsboligen

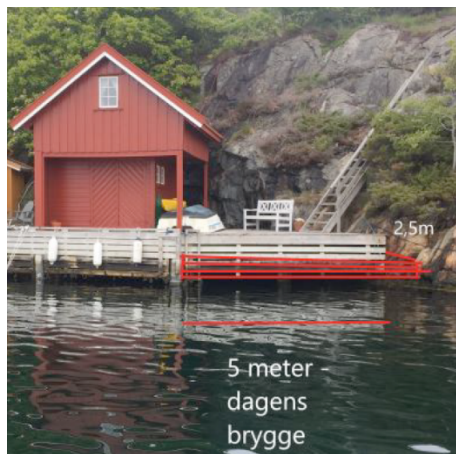


Foto viser ønsket utvidelse av bryggen

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til fritidsboliger i kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Kommuneplanen er egengodkjent 09.08.2005.

Relevante bestemmelser:

4. I område avsatt til byggeområde for brygger gjelder følgende:

Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Brygger, båtfester og andre varige konstruksjoner og anlegg skal ta hensyn til allmenn ferdsel og utformes nøkternt og av fortrinnsvis naturmaterialer. Maks lengde på kaifront pr. tomt= 8 meter. Det er krav om minimum 3 meter bryggeplass til all ny fritidsbebyggelse.

I tillegg gjelder plan- og bygningsloven § 1-8, om forbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

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 ivarettatt.

Uttalelse fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder miljøvernnavdelingen sier i sin uttalelse: *Fylkesmannens miljøvernnavdeling har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, man kan ikke se at tiltakene vil ytterligere skade slike interesser.*

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

Ønsker å utvide hytta med 25 kvm på baksiden av hytta, dvs ikke mot sjøen.

Det anses som en fordel at hytta utvides på baksiden og bort fra sjøen.

Ønsker å utvide bryggen pga. den er for høy og vanskelig å komme i land fra båt.

Administrasjonen ser at det kan være en fordel å trappe ned brygga, og ser det som positivt at dette kan gjøres ved en beskjeden utvidelse av eksisterende brygg.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om et tilbygg på 25 kvm til eksisterende fritidsbolig, en utvidelse av eksisterende brygge med ca. 7 kvm, og utvidelse av bryggefronten med 1,0 – 1,5 meter. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, fra lengde på bryggefront, og fra formålet i sjø, for å kunne tillates.

Gjeldende kommunedelplan 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. Kommunedelplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

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 forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjonen 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 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å forhindre at strandsonen blir nedbygd, og å bevare denne mest mulig uberørt. Forbudet skal veie tungt og det er også i 2011 gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Bygging skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tilbygget plasseres på baksiden av hytten og vil i liten grad bli synlig fra sjøen. Eiendommen er også å oppfatte som privatisert, slik at en utvidelse ikke vil øke privatiseringen ytterligere, eller være til hinder for allmenheten.

Tiltaket med bryggen er en utvidelse av den eksisterende, og sjøarealet utenfor bryggen benyttes også i dag til fortøyning av båter. Selv om bryggefronten økes, vil ikke tiltaket fremstå som betydelig utvidet i forhold til dagens situasjon. Dette fordi det lages et trinn ned fra eksisterende brygge, og at forlengelsen oppstår som et resultat av at dette trinnet bygges helt inn mot fjellet i øst. Dette gir etter administrasjonens mening, en bedre avslutning på utvidelsen. Trinnet medfører en mer brukervennlig brygge. Etter en konkret vurdering kan vi ikke se at intensjonen bak bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 blir skadelidende som følge av bryggen. Så lenge det allerede eksisterer en brygge på stedet vil det ikke inntreffe vesentlige forandringer med hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser i området. Dette gjelder også i forhold til formålet i sjø.

Administrasjonen konkluderer ovennevnte med at hensynene bak lovens formålsbestemmelse, eller hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfelle. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er dermed oppfylt.

Dersom dispensasjon **kan** gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Administrasjonen kan ikke se det bebygde preget vil endres vesentlig, eller at forholdet til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon, da området allerede er bebyggt i dag. Det privatiserte preget endres ikke i særlig grad.

Tiltaket vil etter administrasjonens mening ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og vi kan ikke se at en dispensasjon vil svekke bestemmelsen på et generelt grunnlag. De samme argumentene gjelder i forhold til allmenn flerbruk av sjøarealet.

Det er en fordel at både hytten og bryggen eksisterer i dag, og at det ikke dreier seg om å ta helt ubrukte arealer i bruk. Selv om bryggefronten økes i forhold til det kommunedelplanen åpner for, vil ikke dette være påfallende i området, da brygga ligger i en rekke med flere brygger og sjøbuer. Arealet på brygga vil etter utvidelsen være på ca. 24 m². Gjeldende plan har ikke bestemmelser om størrelse på brygger, og det vil være kommuneplanens bestemmelser om maks 30 m² brygge som gjelder. Tiltaket er godt innenfor dette.

Den totale bebyggelsen på eiendommen vil være i samsvar med gjeldende plan.

Det anses som en tungtveiende fordel at utvidelsen av hytta skjer på baksiden, og bort fra sjøen. Synligheten fra sjøen, og landskapspåvirkningen blir minimal.

Ulempen med at det gis dispensasjon fra kommunedelplanen, er i første rekke fare for at det kan skape 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. Eiendommen ligger i et utbyggt hytteområdet, hvor det er avsatt bryggeområder til flere eiendommer i kommunedelplanen. Flere av eiendommene i området har brygger som er større enn den omsøkte, og administrasjonen vurderer faren for presedens som liten.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. I denne saken vil bestemmelsen om byggeforbudet 100-metersbeltet slå inn uansett, og det finnes derfor ikke alternativer som ikke vil kreve dispensasjon.

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket medfører vesentlige ulemper for naboer eller for allmennheten for øvrig.

Administrasjonen mener etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon gis.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - GB 26/64 - Okse
- 2 Uttalelse til dispensasjonssøknad - tilbygg hytte - utvidelse brygge - GB 26/64 - Okse 16
- 3 Brygge Okse ny.JPG
- 4 Fasadetegninger
- 5 Plantegninger
- 6 Situasjonsplan brygge
- 7 Situasjonsplan