



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon - arealoverføring, fritidsbolig og sjøbod - GB 26/65 - Okse - GB 26/4 - GB 26/61

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
33/18	Plan- og miljøutvalget	28.02.2018

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon for deling av eiendommer, samt oppføring av fritidsbolig og sjøbod. Dispensasjonen gis i på grunnlag av søknad mottatt i kommunen den 26.10.2017, og på følgende vilkår:

- Fradelte arealer skal sammenføres med GB 26/65 før byggetillatelse for fritidsbolig kan gis
- Fritidsboligen skal oppføres i henhold til gjeldende bestemmelser for slike bygg
- Sjøboden skal tilpasses de allerede oppførte sjøboder, med tanke på høyde, lengde og utforming.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 28.02.2018

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon for deling av eiendommer, samt oppføring av fritidsbolig og sjøbod. Dispensasjonen gis i på grunnlag av søknad mottatt i kommunen den 26.10.2017, og på følgende vilkår:

- Fradelte arealer skal sammenføres med GB 26/65 før byggetillatelse for fritidsbolig kan gis
- Fritidsboligen skal oppføres i henhold til gjeldende bestemmelser for slike bygg
- Sjøboden skal tilpasses de allerede oppførte sjøboder, med tanke på høyde, lengde og utforming.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:
Rådmannens forslag

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

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon for deling av eiendommer, samt oppføring av fritidsbolig og sjøbod. Dispensasjonen gis i på grunnlag av søknad mottatt i kommunen den 26.10.2017, og på følgende vilkår:

- **Fradelte arealer skal sammenføres med GB 26/65 før byggetillatelse for fritidsbolig kan gis**
- **Fritidsboligen skal oppføres i henhold til gjeldende bestemmelser for slike bygg**
- **Sjøboden skal tilpasses de allerede oppførte sjøboder, med tanke på høyde, lengde og utforming.**

Bakgrunn for saken:

Det har tidligere vært omsøkt oppføring av en ny fritidsbolig med lysthus og sjøbod på eiendommen. Denne ble avslått, blant annet med begrunnelse om at bygningene ikke var tilpasset landskapet i tilstrekkelig grad. Særutskrift fra forrige behandling følger som vedlegg til saken.

Fylkesmannens anbefaling var at det ble planlagt en mer landskapstilpasset fritidsbolig plassert innenfor det nåværende tomteareal på GB 26/65. Disse anbefalingene er imøtekommet, med unntak av at fritidsboligen plasseres utenfor tomtegrensene til GB 26/65. Dette er imidlertid gjort for å tilpasse landskapet på en bedre måte. Lysthuset er ikke lenger aktuelt, og er tatt ut av søknaden.

Saksutredning:

Søknadens dispensasjonsforhold:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra planens tomteinndeling, antall fritidsboliger i planen, og fra bygge- og deleforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Søknaden:

Det søkes om arealoverføring/endring av grenser, samt oppføring av fritidsbolig og sjøbod. Det er ønskelig å overføre areal fra GB 26/4 og fra GB 26/61, til GB 26/65. Tiltakshaver har avtale om kjøp av arealene. Planen er å sammenføre arealene med GB 26/65 etter fradeling, slik at den omsøkte fritidsboligen i sin helhet blir liggende på GB 26/65.

Sjøboden blir liggende på GB 26/4, mellom to allerede oppførte sjøboder.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor byggeområde uten krav om reguleringsplan i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer.

Relevante punkter i bestemmelsene:

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.

I tillegg gjelder plan- og bygningsloven § 1-8:

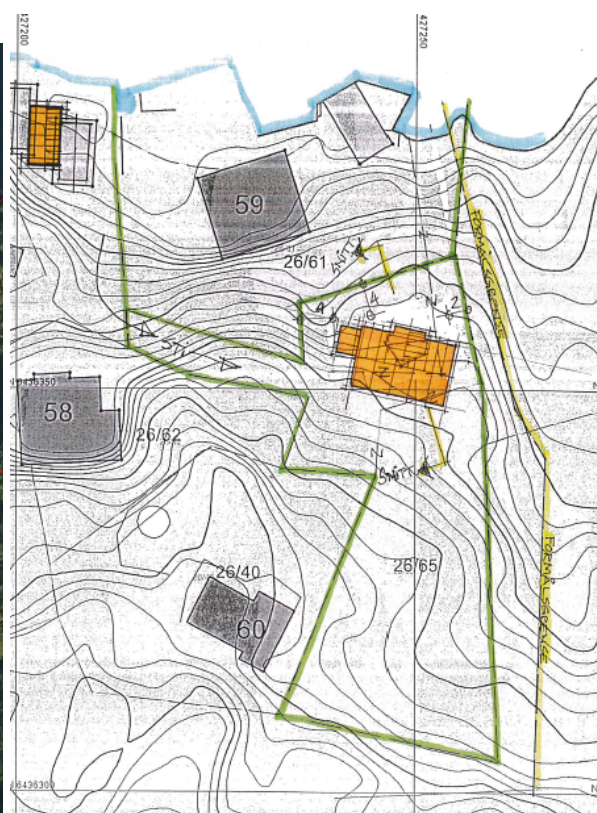
§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

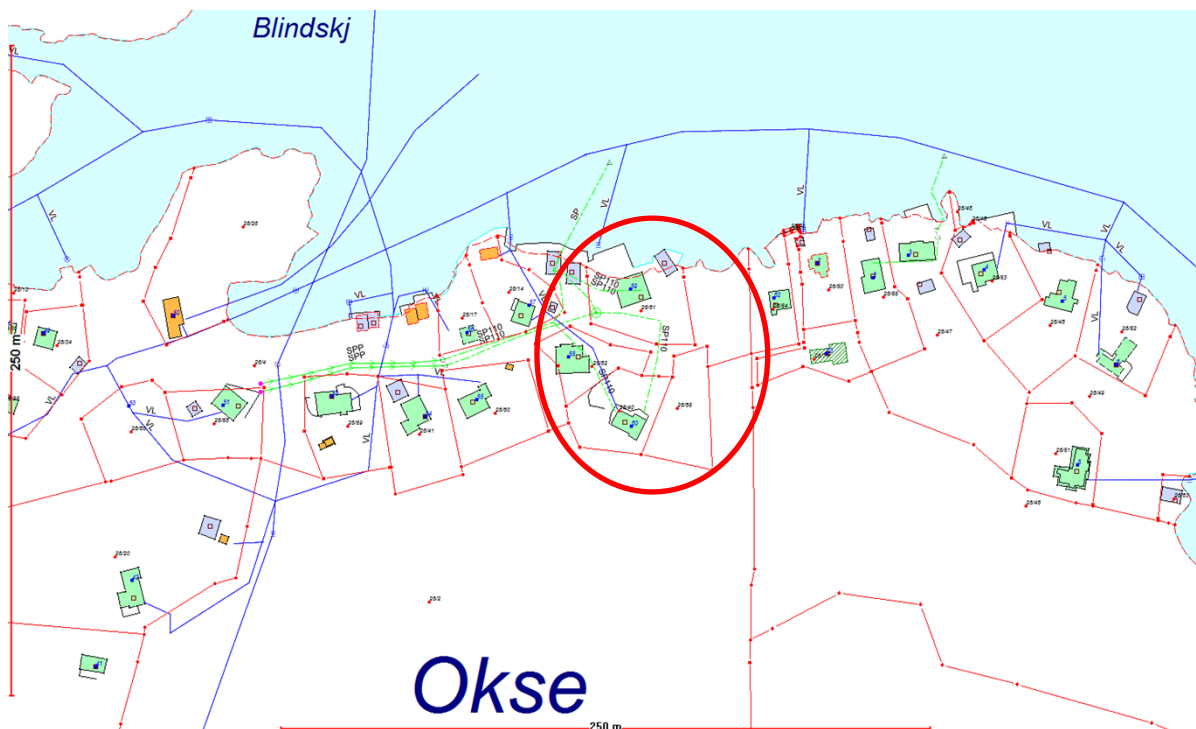
Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Flyfoto og situasjonsplan:



Oversiktskart:



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 kunnskapsgrunlaget 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.

Klage/protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Vest-Agder: viser til sin uttalelse til tidligere behandling av saken, og mener at ved å legge til grunn at den nå omsøkte plassering av fritidsboligen vil være den mest skånsomme, samt at sjøbodens sidevegger allerede er oppført i nabobyggene, kan Fylkesmannen ikke se at vesentlige regionale eller nasjonale interesser gir grunnlag for å frarå dispensasjon i dette tilfellet. Eventuell dispensasjon forutsettes å sikre god naturtilpasning av bebyggelsen.

Det vises til uttalelsen i sin helhet.

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

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

Tomten i sin opprinnelige form fremstår noe krevende og gir ikke anledning til en optimal plassering av en ny fritidsbolig. Utgangspunktet for endring av tomten er å muliggjøre en plassering som vil fremstå langt bedre i forhold til de naturlige omgivelsene. Grunnet bakenforliggende fjell vil ikke ny bygning medføre silhuettvirkning, og vil ikke endre opplevelse av området hverken fra land eller sjø. Vi mener at tiltaket heller ikke vil bidra til et ytterligere privatisert uttrykk.

Tomta flater ut i området hvor fritidsboligen er søkt plassert. Det er oppført bygninger mellom sjøen og denne plasseringen, slik at dette ikke blir det nærmeste tiltaket langs sjøen.

Når det gjelder antallet fritidsboliger i plan, så anses dette i stor grad for allerede å være vurdert og avklart. Det dreier seg om en eksisterende parsell avsatt til byggeformål for fritidsbolig, i gjeldende plan. Videre er det ikke krav om utarbeidelse av reguleringsplan, og kommunen har tidligere slått fast at det forutsettes at intensjonen har vært at parsellen skal kunne bebygges.

Det fremgår av møtebok fra planutvalgets møte den 16.06.2004, da det ble vedtatt å legge planen ut for høring, at administrasjonen anbefalte at fradelte ubebygde tomter i planområdet skulle inngå i planen og at disse kunne bebygges.

Sjøbod ønskes oppført på areal hvor det fra før er planlagt tre sammenbygde enheter. De to bodene på sidene er allerede oppført, og arealet i midten har stått åpent med ferdig støp i påvente av den siste. Oppføring av sjøbod anses som en oppfyllelse av planer som vil gi sjøbodrekken et mer ferdig og mer visuelt heldig uttrykk.

Det er ikke gitt tillatelse til tre sjøboder her, det er kun de to som er oppført som er godkjent, i 1997. Det er imidlertid vist en tredje sjøbod på et kart, mellom de to oppførte, som fulgte søknad om tillatelse til den sjøboden som ligger mot øst (og tilhørere GB 26/62).

Dette er en eiendom i et allerede bebygd og privatisert område. Ny fritidsbolig er utformet moderat og planlagt for å harmonere med omliggende bygnings- og naturmiljø.

Administrasjonen har ikke kommentarer til dette, det settes vilkår om at størrelser og høyder skal være i samsvar med gjeldende bestemmelser.

De berørte arealene benyttes ikke til turbruk, rekreasjon, etc, og heller ikke for andres tilgang til sjø. Slike interesser og behov er godt ivarettatt på øya, gjennom etablerte turstier, badeplasser, etc.

Eiendommen ligger tett inntil område som er avsatt til friområde, og som går til sjøen. Det vil være naturlig at dette området benyttes av allmennheten, og at ferdsel ikke skjer over bebygde eiendommer.

Vi ser ikke noen fare for vesentlige, samfunnsmessige ulemper eller mulighet for skade på helse, sikkerhet og miljø i området. For tiltakshaver vil det naturligvis være en stor fordel å kunne få gjennomføre ønskede tiltak, slik at eiendommen kan bebygges, hvilket man altså forutsetter at har vært meningen. Ønsket endring av tomt og plassering av ny hytte bør vurderes for utelukkende å være fordelaktig, da dette vil best ivareta vesentlige behov og interesser, samt gi anledning til en bedre landskapstilpasning. Det sistnevnte vurderes til å gi et resultat mer i tråd med Fylkesmannens ønsker, til tross for at denne tidligere anbefalte plassering på eksisterende tomt.

Fylkesmannen mente i forrige runde i saken, at det kunne gis dispensasjon dersom fritidsboligen ble plassert på GB 26/65 i sin helhet. I sin uttalelse skriver de nå at tilpasninger til terreng er grunnlag for at tiltaket ikke er i vesentlig strid med de interesser de skal ivareta.

Det vises til søknaden i sin helhet.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om dispensasjon for justering av grensene mellom GB 26/4, GB 26/61 og GB 26/65, i tillegg til oppføring av fritidsbolig og sjøbod. Justering av grenser går ut på at deler av gnr. 4 og gnr. 66 tillegges GB 26/65. Arealene som inngår i justeringen, er så store at dette ikke kan gjøres som en grensejustering, men må betraktes som en fradeling. Fradeling krever dispensasjon fra planen.

Omsøkte tiltak omfattes av "Kommunedelplanen for Borøya og omkringliggende øyer og holmer", og det aktuelle areal er avsatt til fritidsbebyggelse uten plankrav før utbygging eller fradeling. Det fremgår av planens utfyllende bestemmelser, at det kun tillates utvidelse av eksisterende fritidsboliger opp til 100 m² tillatt bruksareal pr. tomt, og det tillates ikke deling til nye fritidsboligenheter.

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 bygningslovens § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Planen ble vedtatt etter en omfattende og møysommelig prosess, og det bør vises tilbakeholdenhet med å innvilge dispensasjoner.

Planen inneholder ikke byggegrenser mot sjøen, tiltakene er følgelig avhengig av dispensasjon fra PBL § 1-8; Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

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.

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 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.

Vurdering i forhold til ny fritidsbolig og fradeling av tilleggsareal:

Den aktuelle eiendommen er ca. 815 m² stor og ubebygd. Den ligger plassert i et område som allerede er utviklet som hytteområde, og kommunen har tidligere uttalt at det legges til grunn at intensjonen har vært å tillate bygging her. I følge bestemmelsene tillates det kun utvidelse av eksisterende fritidsboliger.

Hensynet bak kommunedelplanens bestemmelse er å styre utviklingen av områdene slik at det ikke fortettes utover den allerede eksisterende bebyggelsen. Likevel er det foretatt en vurdering i forbindelse med utarbeidelse av planen, hvor det ble gjort klart at fradelte, ubebygde tomter, skulle kunne bebygges.

Fritidsboligen er omsøkt utenfor den ubebygde tomten, men etter sammenføyning av tilleggsarealer vil fritidsboligen bli liggende på GB 26/65 i sin helhet. Fradeling av tilleggsareal gjøres for å kunne plassere bygget bedre i terrenget.

Administrasjonen anser ikke hensynet bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt.

Vurdering i forhold til sjøbod:

Planen åpner opp for oppføring av boder, der hvor det totale bruksarealet for eiendommen ikke overskrider 100 m². Slike boder skal imidlertid ligge nærmere fritidsboligen enn 8 meter. I denne saken søkes boden/sjøboden oppført på en annen eiendom (GB 26/4), mellom to eksisterende sjøboder. Hensynet bak bestemmelsen er å unngå små boder langt fra fritidsboligen, som igjen kan føre til unødvendig privatisering.

De to bodene som allerede er oppført, er registrert i Matrikkelen med et bruksareal på 17,0 m², og de godkjente tegningene viser at en mønehøyde på 5,3 meter. Planen åpner for at uthus kan ha maks T-BRA på 20 m². Maks mønehøyde skal være 4,0 meter fra planert terreng.

Her føres sjøbod opp mellom to eksisterende boder, og det stilles som vilkår at den nye boden skal tilpasses de eksisterende. Administrasjonen kan ikke se at dette er vesentlig i strid med hensynet bak bestemmelsene.

Vurdering i forhold til 100-metersbeltet langs sjøen:

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, og eiendommen er regulert til byggeområde for fritidsboliger. 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.

Konklusjon etter PBL § 19-2 andre ledd første punktum:

Administrasjonen kan etter vurderingen over, ikke se at å gi en dispensasjon i denne saken vil være med på å undergrave kommunedelplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og vilkåret etter plan- og bygningslovens § 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.

Vurdering i forhold til ny bebyggelse på tomten:

Eiendommen er regulert til fritidsboligformål, og det har vært intensjonen at tomta skal bebygges. Ved å justere grensene og sammenføye, muliggjør man at fritidsboligen kan flyttes lengere mot nord, samtidig som den blir liggende på GB 26/65. Dette er nærmere sjøen, og anses i utgangspunktet som uheldig. Men da dette er en bedre plassering i forhold til terrenginngrep og tilpasninger, anses dette heller å tale i favør av dispensasjon. Særlig siden

den nye fritidsboligen ikke kommer nærmere sjøen enn det omkringliggende, eksisterende bebyggelse er plassert.

Plasseringen av topp laveste gulv er lagt til kote + 10,5, dersom fritidsboligen skulle plasseres lengre syd på den eksisterende tomta, vil dette føre til økt høyde i terrenget, og mer eksponering mot sjøen. Alternativt vil man måtte sprengre mer i terrenget for å komme ned på tilsvarende høyde.

Sjøboden:

Det anses som en vesentlig fordel at sjøboden føres opp mellom to eksisterende boder. Dette gir et helhetlig inntrykk, og skaper ikke uheldig privatisering utover dagens situasjon. Når det gjelder mønehøyden er denne over det planen åpner for, men det vil se rart ut dersom man skulle føre opp en bod 1,3 meter lavere mellom de eksisterende bodene.

Vurdering i forhold til 100-metersbeltet langs sjøen:

Tiltakene utføres i et allerede bebyggt område som er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering i vesentlig grad. Eiendommen hvor fritidsboligen ønskes plassert ligger ikke helt i strandkanten, det er oppført både hytter og sjøboder nærmere sjøen.

Fritidsboligen vil bli synlig fra sjøen, og kan påvirke landskapsinteressene, og dermed medføre en ulempe i forhold til en dispensasjon. Dette må imidlertid ses i sammenheng med at det dreier seg om en tomt som er ment å skulle bebygges, og at plasseringen er gjort mest mulig skånsom i forhold til tilpasning til terrenget og naturen rundt.

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket har noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til – sjøen, eller i forhold til allmenheten.

Generelt:

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.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. I denne saken ville en ny fritidsbolig kunne plasseres innenfor de eksisterende grensene til GB 26/65, tiltaket ville likevel vært avhengig av dispensasjon fra planbestemmelser og byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det finnes derfor ikke alternativer som ikke vil kreve dispensasjon.

Konklusjon etter PBL § 19-2 andre ledd andre punktum:

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 26/65 - Okse - GB 26/4 - GB 26/61
- 2 Søknad om endring av matrikkelen - arealoverføring - GB 26/65 - Okse - GB 26/4 - GB 26/61
- 3 situasjonsplan
- 4 Tegninger
- 5 Referat fra forhåndskonferanse
- 6 Særutskrift - Søknad om dispensasjon for deling av eiendom, samt oppføring av hytte, lysthus og sjøbod - GB 26/65 - Okse