



## *Saksframlegg*

### **Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge samt etablering av sti og avløpsanlegg på GB 27/15 - Risøya**

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
14/11	Formannskapet	27.01.2011

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsformålene og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, for oppføring av brygge samt etablering avløpsanlegg og ny adkomst/sti til fritidsbolig på GB 27/15, Risøya.

#### **Dispensasjonene innvilges på følgende vilkår:**

- Før byggetillatelse kan gis, må bryggen omprosjekteres slik at fronten reduseres til 3 meter.
- Bryggen skal fremstå med naturtilpassede farger/ materialer.
- Etter at avløpsanlegg inklusiv utslippsledning er plassert, skal terrenget tilbakeføres til opprinnelig stand.
- Adkomst/ sti skal opparbeides på terrengnivå.
- Erklæring, fra nabo med GB 27/3, vedrørende bryggens avstand til nabogrense, samt etablering av sti på eiendommen, må innhentes og sendes kommunen.

### **Saksprotokoll i Formannskapet - 27.01.2011**

#### **Behandling:**

Til behandling forelå rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsformålene og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, for oppføring av brygge samt etablering avløpsanlegg og ny adkomst/sti til fritidsbolig på GB 27/15, Risøya.

#### **Dispensasjonene innvilges på følgende vilkår:**

- Før byggetillatelse kan gis, må bryggen omprosjekteres slik at fronten reduseres til 3 meter.
- Bryggen skal fremstå med naturtilpassede farger/ materialer.
- Etter at avløpsanlegg inklusiv utslippsledning er plassert, skal terrenget tilbakeføres til opprinnelig stand.
- Adkomst/ sti skal opparbeides på terrengnivå.
- Erklæring, fra nabo med GB 27/3, vedrørende bryggens avstand til nabogrense, samt etablering av sti på eiendommen, må innhentes og sendes kommunen.

Repr. Valsvik (A) fremmet følgende endring når det gjelder første kulepunkt i innstillingen:

- Før byggetillatelse kan gis, må bryggen omprosjekteres slik at fronten reduseres til 5 meter.

Repr. Terkelsen (FRP) fremmet følgende endring når det gjelder første kulepunkt i innstillingen:

- Før byggetillatelse kan gis, må bryggen omprosjekteres slik at fronten reduseres til 8 meter.

VOTERING:

FRP's forslag ble vedtatt med 5 stemmer (FRP,H,V,KRF). 2 representanter stemte for AP's forslag her (AP). Rådmannens innstilling for øvrig ble enstemmig vedtatt. Formannskapets vedtak er etter dette slik:

**I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsformålene og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, for oppføring av brygge samt etablering avløpsanlegg og ny adkomst/sti til fritidsbolig på GB 27/15, Risøya.**

**Dispensasjonene innvilges på følgende vilkår:**

- Før byggetillatelse kan gis, må bryggen omprosjekteres slik at fronten reduseres til 8 meter.
- Bryggen skal fremstå med naturtilpassede farger/ materialer.
- Etter at avløpsanlegg inklusiv utslippsledning er plassert, skal terrenget tilbakeføres til opprinnelig stand.
- Adkomst/ sti skal opparbeides på terrengnivå.
- Erklæring, fra nabo med GB 27/3, vedrørende bryggens avstand til nabogrense, samt etablering av sti på eiendommen, må innhentes og sendes kommunen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsformålene og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, for oppføring av brygge samt etablering avløpsanlegg og ny adkomst/sti til fritidsbolig på GB 27/15, Risøya.

Dispensasjonene innvilges på følgende vilkår:

- Før byggetillatelse kan gis, må bryggen omprosjekteres slik at fronten reduseres til 3 meter.
- Bryggen skal fremstå med naturtilpassede farger/ materialer.

- Etter at avløpsanlegg inklusiv utslippsledning er plassert, skal terrenget tilbakeføres til opprinnelig stand.
- Adkomst/ sti skal opparbeides på terrengnivå.
- Erklæring, fra nabo med GB 27/3, vedrørende bryggens avstand til nabogrense, samt etablering av sti på eiendommen, må innhentes og sendes kommunen.

### **Bakgrunn for saken:**

Det ble gitt tillatelse til oppføring av brygge på naboeiendom med GB 27/3 i 2001. Bryggen skulle fungere som adkomstbrygge til hytteeiendom med GB 27/15. På grunn av skiftende eierforhold, ble den godkjente bryggen aldri oppført, og det søkes nå om oppføring av adkomstbrygge på egen eiendom.

Det søkes også om etablering av avløpsanlegg og opparbeidelse av sti opp til hytta.

Brygge og avløpsanlegg blir plassert i område avsatt som friområde i kommunedelsplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Stien skal etableres delvis i friområde, delvis i område båndlagt etter lov om kulturminner, og delvis i byggeområde. Tiltakene er således avhengig av at det innvilges dispensasjon fra reguleringsformålene og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Søknad om dispensasjon er mottatt 15. mars 2010.

### **Saksutredning:**

#### Informasjon:

Omsøkte bod er flyttet slik at den i sin helhet blir liggende innenfor byggeområdet. Tiltaket er ikke lenger avhengig av dispensasjon, og behandles ikke i dette vedtak.

Søker har i sin søknad kun fokusert på dispensasjon for oppføring av brygge. Omsøkte rensesanlegg og sti opp til hytta krever også dispensasjon, og er behandlet i dette vedtak. Søker er informert om at også disse tiltakene krever dispensasjon.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen ligger innenfor område avsatt delvis som friområde, delvis som område båndlagt etter lov om kulturminner, og delvis som byggeområde i kommunedelsplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Kommunedelsplanen er vedtatt av kommunestyret 8. september 2005.

Saksutredningen tar for seg søkers momenter i *kursiv* skrift med påfølgende svar.

*Hytta er snart ferdig og den har ikke adkomst i dag. Den utskilte hyttetomta har ikke annen mulighet for adkomst enn den her omsøkte brygge.*

Det er riktig at hytta ikke har adkomstbrygge i dag.

Tillatelsen til oppføring av adkomstbrygge på GB 27/3 er fra 2001, og ikke lenger gyldig. Det vil heller ikke her være kurant å søke om en ny tillatelse til oppføring av brygge, da området nå er avsatt til å være båndlagt etter lov om kulturminner.

*Det står i kommuneplanen at nye hytter på øyer skal ha minimum 3 meter bryggeplass. Det står videre at lengde på brygge skal være max 8 meter og at bryggearealet skal være max 20 m<sup>2</sup>. Den omsøkte brygge oppfyller alle disse kriterier.*

Bestemmelsene vedrørende brygger gjelder for byggeområder, og ikke for friområder slik som her. Det må likevel legges til grunn at også denne eiendommen, hvor det i dag er oppført en ny fritidsbolig, har krav på adkomstbrygge. Med bakgrunn i at område er avsatt som friområde i

kommunedelsplanen, finner administrasjonen det riktig å legge minste størrelse til grunn for godkjenningen, altså en brygge med bryggefront på 3 meter.

Fylkesmannen i Vest Agder anbefaler kommunen å avslå søknaden. Hans uttalelse ligger vedlagt.

### **Kommunens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

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. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

### Brygge:

Det er gitt tillatelse til oppføring av hytte på eiendommen, og som i dag er ferdig oppført. Eiendommen har ikke adkomstbrygge. Kommunedelsplanen angir at nye hytter på øyene skal ha minimum 3 meter bryggeplass. Med bakgrunn i dette er administrasjonen positiv til en dispensasjon for oppføring av brygge, slik at eiendommen får tilfredsstillende adkomst.

En brygge med en slik størrelse vil etter vår vurdering ikke skade naturverdiene i området.

### Adkomst/ sti:

Arealet som i planen er avsatt som byggeområde, er omkranset av friområde og område båndlagt etter lov om kulturminner. Det er således ikke mulig å etablere adkomst til hytten i område kun avsatt som byggeområde. Adkomsten/ stien opp til hytta er lagt fra brygga i friområde, over GB 27/3 i båndlagt område, deretter tilbake til hytta over område avsatt som byggeområde. Området er kupert, og traseen er valgt slik for å unngå store terrenginngrep.

Administrasjonen er positiv til omsøkte dispensasjon, med bakgrunn i at adkomsten til hytta nå er sikret ved opparbeidelse av sti på terrengnivå, med minst mulig inngripen i naturen

Vest Agder Fylkeskommune har ikke hatt merknader til saken, og stien anses dermed ikke for å komme i strid med eventuelle kulturminner.

### Avløpsanlegg:

Omsøkte renseanlegg er plassert ved hytta, i område avsatt som friområde. Utslippsledningen skal føres til sjø på 10 meters dyp. Etter at arbeidene er ferdige skal terrenget tilbakeføres til opprinnelig stand. Da anlegget er nedgravd kan vi ikke se at en slik plassering vil være til skade for naturverdiene i området, og vi mener av den grunn at dispensasjon for etablering av avløpsanlegg i friområdet kan innvilges.

Kommunen finner 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 brygge, bod, utslipp etc - GB 27/15 - Risøya
- 2 Tegninger
- 3 Situasjonskart
- 4 Uttalelse fra fylkesmannen i Vest-Agder
- 5 Uttalelse fra Havnesjefen i Søgne Kommune
- 6 Kommunedelsplankart/ Oversiktskart
- 7 Ortofoto