



## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon for etablering av bassengoverbygg – GB 31/65 - Ydre Ballerholmen 1

| Utv.saknr | Utvalg                 | Møtedato   |
|-----------|------------------------|------------|
| 217/17    | Plan- og miljøutvalget | 13.12.2017 |

#### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6– rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsformålet LNF-område og fra plan- og bygningslovens § 1-8 – byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Avslaget begrunnes med at intensjonen bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt ved et positivt vedtak.

#### Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 13.12.2017

##### Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6– rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsformålet LNF-område og fra plan- og bygningslovens § 1-8 – byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Avslaget begrunnes med at intensjonen bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt ved et positivt vedtak.

Repr. Daland (FRP) fremmet forslag:

*I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra reguleringsformålet LNF-område og fra plan- og bygningslovens § 1-8 – byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, på følgende vilkår:*

*– Det omsøkte tiltaket, skal i fremtiden ikke kunne nyttes til annet formål en det som er omsøkt.*

*– Overbygget skal være av ikke reflekterende materialer.*

*Innvilgelsen begrunnes med at intensjonen bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra, ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved et positivt vedtak. Dette med henvisning til vilkåret som er krevd i vedtaket.*

*I vurderingen av fordeler og ulemper, finner utvalget etter en samlet vurdering at fordelene for tiltakshaver, vektet klart større enn ulempene for samfunnet for øvrig.*

### **Votering:**

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag satt opp mot forslag fra FRP.

Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 7 mot 2 stemmer (FRP)

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

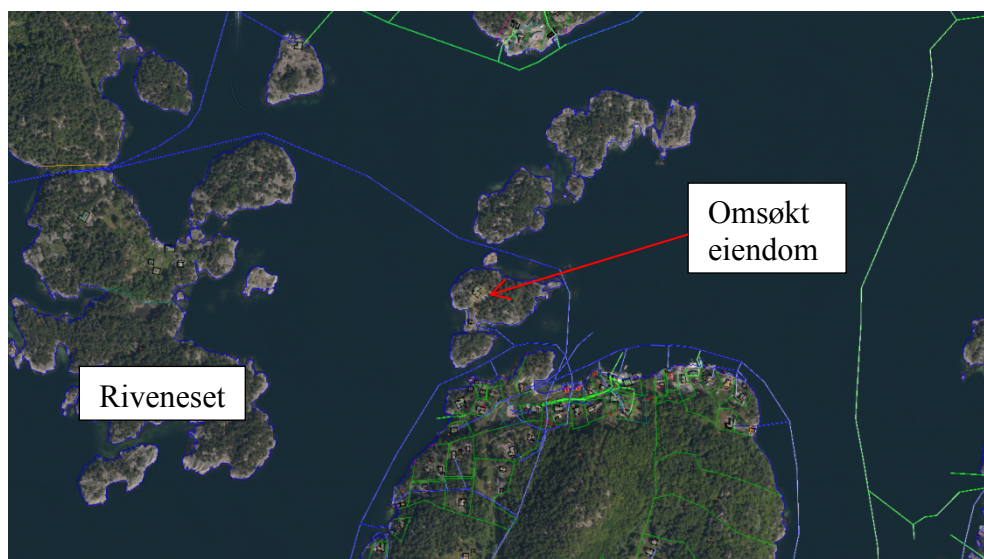
### **Vedtak:**

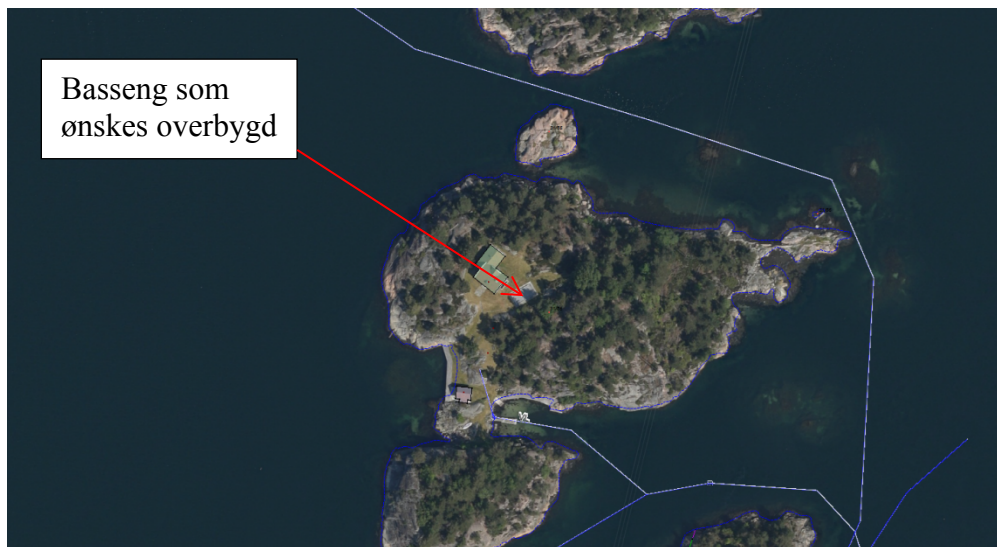
**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6– rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsformålet LNF-område og fra plan- og bygningslovens § 1-8 – byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.**

**Avslaget begrunnes med at intensjonen bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt ved et positivt vedtak.**

### **Bakgrunn for saken:**

Det søkes om etablering av overbygg over eksisterende basseng på eiendommen. Det opplyses at bygget er planlagt med romhøyde under 1,90 slik at det ikke blir økt målbart areal på eiendommen. Utvendig høyde over terreng blir 2,25 meter.





### Saksutredning:

#### Søknadens dispensasjonsforhold:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan da eiendommen er avsatt til LNF-formål. Det er avsatt til byggeområde der hytte og sjøbu er plassert, men omsøkte basseng ligger utenfor dette.

Tiltaket betinger videre dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen – Pbl. § 1-8.

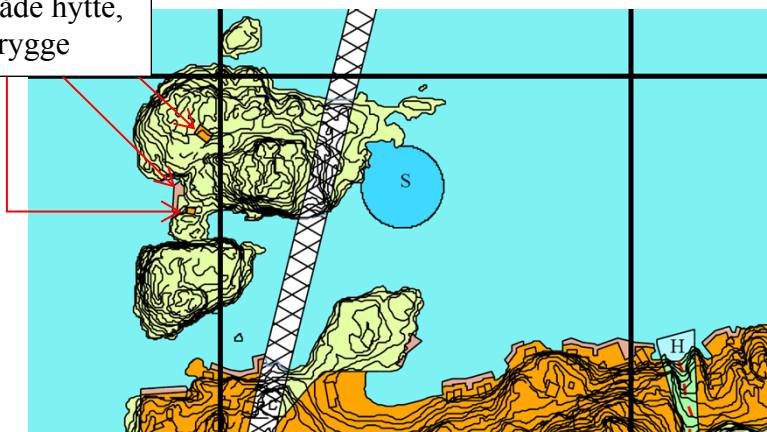
#### Søknaden:

Det søkes om dispensasjon for oppføring av bygg over eksisterende basseng. Søknaden er mottatt av kommunen den 4.10.2017. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

#### Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er, med unntak av noen små byggeområder for hytte, sjøbu og brygge, i sin helhet avsatt til LNF-område i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Kommunedelplanen er vedtatt av Søgne kommunestyre den 31.8.2005.

Byggeområde hytte,  
sjøbu og brygge



#### 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 ivretas. 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 ivretatt.

### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Saken har vært forelagt Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder og Vest-Agder Fylkeskommune for uttalelse.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling uttaler seg til saken i brev av 13.10.2017.

Fylkesmannen ber kommunen avklare om bassenget er lovlig etablert.

Videre sies følgende:

*«I dette tilfellet foreligger en relativt detaljert kommunedelplan som kun angir daværende fotavtrykket for fritidsbolig, sjøbu og brygge på eiendommen som byggeformål. Øvrige arealer er LNF-formål og slik sett ikke forutsatt bebygde. Etablert basseng er ikke registrerbart fra sjøen, men en bygning over vil øke det bebygde preget på eiendommen og dermed svekke naturpreget i landskapet ut mot sjøen. Bygging av hus over bassenget vil i tillegg skape en uheldig presedens med tanke på alle andre som har utvendige basseng».*

Fylkesmannen gir kommunen råd om å avslå søknaden.

Det vises til uttalelsen i sin helhet.

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

Internt har saken vært forelagt fagleder miljø, som uttaler i notat av 18.10.2017 at han ikke har merknader til saken.

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

*Det er krav til et slikt basseng at det skal være sikret slik at mennesker og dyr ikke skal kunne falle i det og drukne eller skade seg. Vi har hatt et sikkerhetsovertrekk til dette, men det voldsomme været på Ballerholmen gjør at dette overtrekket ikke holder, det rives i stykker. Problemet forsterkes av frostskafer på rørsystemet i bassengkonstruksjonen som gjentar seg hver vinter, noe som gjør at sikkerhetsovertrekk blir hengende som en pose fylt med overflatevann.*

Det er helt rett som søker påpeker at det påhviler eier av et basseng et vesentlig ansvar for å sikre bassenget, slik at ikke dette er til fare, eller ulempe for de som ferdes i området. Det er de senere årene etablert en del bassenger i skjærgården. Drift og vedlikehold er vel neppe mer krevende på Ballerholmen enn andre steder i skjærgården, vi kan derfor vanskelig se at dette er et argument som skulle tale for at tillatelse bør gis.

*For å muliggjøre at vi kan bruke dette svømmebassenget, er et overbygg som skissert helt nødvendig. Slik bassenget står nå er det ikke brukbart, og det er i praksis umulig å fjerne bassenget som er bygget ca. 2 meter ned i bakken i armert betong. Bygget vi ønsker å sette opp, vil monteres direkte på bassengets eksisterende vegger, og lages med innvendig takhøyde*

*under 1,9 meter fra vannspeil. Således vil det ikke påvirke samlet BRA. Vi ser på en løsning som skissert som estetisk langt bedre enn alternativer med prefabrikkerte buede glasstak.*

Det vil ikke være umulig å fjerne bassenget dette kan eventuelt fylles med masser, dekkes med jord på toppen og tilsåes/beplantes. Vi antar selvsagt at dette ikke er en ønsket løsning, men argumentet om at det umulig kan fjernes er ikke særlig egnet som grunn for å tillate overbygget.

Innvendig romhøyde målt fra bassengets bunn vil bli nærmere 4 meter. Å måle fra vannspeil blir irrelevant, da vil man få målbart areal dersom vannet tapes ned. Dette vil innebære at bruksarealet på eiendommen økes med ca. 38 m<sup>2</sup>. Det bebygde preget vil uansett øke som følge av tiltaket. For øvrig kan det nevnes at en løsning med prefabrikkerte buede glasstak også vil være et søknadspliktig tiltak.

#### **Administrasjonens samlede vurdering:**

Omsøkte eiendom er med unntak av noen mindre arealer der hytte, sjøbu og brygge er plassert avsatt til LNF-formål i gjeldende kommunedelplan. Kommunedelplanen er vedtatt av Søgne kommunestyre den 31.8.2005. Omsøkte tiltak er i strid med reguleringsformålet og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Videre betinger tiltaket dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Avstanden til sjøen er ca. 35 meter og bassenget ligger ca. 9 meter over havet. Et bygg over bassenget vil dermed bli eksponert mot sjøen.

Det er i 1995 gitt tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig og sjøbu på eiendommen. I følge byggemeldingen fra den gangen inneholder fritidsboligen kjeller, hovedetasje og loft, med et samlet BRA på ca. 200m<sup>2</sup>. I tillegg er det oppført sjøbu som har BRA ca. 18 m<sup>2</sup>.

Eiendommen er altså bebygd med arealer langt over det gjeldende plan åpner for (100 m<sup>2</sup> pr eiendom).

Kommunedelplanen er vedtatt i 2005 og 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.

Bassenget er godkjent etablert i 2001. Som argument for dette ble det i søknaden lagt vekt på at bassenget skulle legges lavt i terrenget og dekkes med sikkerhetsduk. Plasseringen ville medføre at bassenget ikke ville bli synlig fra 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.

Formålet med reguleringsformål LNF er å bevare områdene slik de er, uten ytterligere bebyggelse. I dette tilfellet er det natur og friluftsinnteressene som gjør seg gjeldende, ettersom det ikke er landbruksinteresser knyttet til eiendommen.

Formålet med det generelle byggeforbudet i 100 metersbeltet langs sjøen er at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Bassenget som søkes overbygd er i seg selv veldig skjermet og kan neppe ses fra sjøen. Dette vil endre seg drastisk dersom omsøkte overbygg, med høyde ca. 2,25 meter over dagens terreng, ble tillatt. Hensikten med at tilnærmet hele eiendommen er avsatt til LNF formål er, som nevnt, å hindre utbygging utover det som allerede er etablert på stedet, samt å sikre friluftsinnteressene og ivareta kulturlandskapshensyn. Vi kan vanskelig se at det i denne saken kan dispenseres uten at denne hensikten blir vesentlig tilsidesatt.

Oppføring av overbygg, som omsøkt vil medføre at det bebygde preget sett fra sjøen vil øke i betydelig grad.

I tillegg må det tillegges betydelig vekt at eiendommen fra før er bebygd med arealer som er mer enn dobbelt av hva gjeldende plan åpner for, og eiendommen må etter dette anses for å være ferdig utbygd. Det er forholdsvis mange eksisterende svømmebasseng i skjærgården i Søgne kommune. Det må derfor også tillegges vesentlig vekt at en eventuell dispensasjon i denne saken vil kunne danne en svært uheldig presedens.

Det er i saken argumentert for at det ikke oppstår nytt bruksareal, ettersom høyden mellom vannspeilet og himlingen er under 1,89 meter. Dette vil være uten betydning, da tiltaket uansett vil tilsidesette bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra.

Etter en konkret vurdering av saken kan vi vanskelig se at det i denne saken vil være mulig å gi en tillatelse til omsøkte tiltak uten at dette i vesentlig grad vil stride med intensjonen i gjeldende plan. En tillatelse vil i tillegg danne en presedens som vil gjøre det svært vanskelig å si nei til tilsvarende søknader om å bygge boder, bassengoverbygg og annet på tilsvarende fritidseiendommer i skjærgården.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. Dette gjelder i særlig grad bestemmelsen i plan og bygningsloven § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og vi anbefaler at dispensasjonssøknaden avslås.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum **ikke** er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår, som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Da dispensasjon fra formålet i kommunedelplanen og Pbl. § 1-8 avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper.

#### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

## **Vedlegg**

- 1 Søknad om dispensasjon for bygging av overbygg svømmebasseng GB 31/65 - Ydre Ballerholmen 1
- 2 Ydre Ballerholmen Plan og snitt bassengoverbygg
- 3 Ydre Ballerholmen Flyfoto og perspektiv bassengoverbygg
- 4 Ydre Ballerholmen Sitplan bassengoverbygg (1)
- 5 Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av bygning over basseng på GB 31/65 - Ydre Ballerholmen 1
- 6 Uttalelse til søknad om bassengoverbygg - GB 31/65 - Ydre Ballerholmen 1
- 7 Forespørsel om bygging av svømmebassenghus - GB 31/65 - Ydre Ballerholmen 1
- 8 Tilbakemelding på forespørsel om bygging av svømmebassenghus - GB 31/65 - Ydre Ballerholmen 1
- 9 Forespørsel om bygging av svømmebassenghus - GB 31/65 - Ydre Ballerholmen 1