



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for deling til fortetting - GB 73/85 - Toftelandsveien 34

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
56/18	Plan- og miljøutvalget	28.02.2018

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplanen, avslås søknad om dispensasjon mottatt i kommunen den 24.11.2017.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 28.02.2018

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplanen, avslås søknad om dispensasjon mottatt i kommunen den 24.11.2017.

Repr. Stubstad (FRP) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon mottatt i kommunen den 24.11.2017.

Vilkår :

Det tillates kun en boenhet på hver tomt.

Begrunnelse:

Eiendommen ligger innenfor området avsatt til boligområde, og det søkes om deling av eiendom for oppføring av bolig og garasje. Det foreligger godkjent dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Det blir ikke behov for etablering av ny avkjørsel, og vil ikke gi økt belastning på vei.

Nabo er ikke negativ til fradeling, og tiltakshaver ønsker å hensynta nabo når bygning tegnes.

Tiltaket medfører ikke flere boenheter enn det er i dag, da det i eksisterende bygning inneholder to boenheter, som gjøres om til en boenhet.

Ingen arealer av offentlig interesse eller verdi blir påvirket.

Fortetting er energieffektivt og gir maksimal utnyttelse av arealer.

Presedens:

Utvalget mener presedens faren er liten, da det ikke er snakk om å tilføre planen flere boenheter.

Det blir ikke endringer av infrastruktur.

Likebehandlingshensynet skal gjøres gjeldene.

Ulemper:

Dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av detaljregulering.

Kommunedelplanens bestemmelser § 1.1

Utvalget kan ikke se at tiltaket vil få negative konsekvenser for allmennheten eller andre samfunnsinteresser. Det øker ikke antall boenheter ved å innvilge dispensasjonen.

Hensynet bak bestemmelsen i kommunedelplanen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Etter samlet vurdering, har utvalget konkludert med at fordelene er klart større enn ulempene.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag satt opp mot forslag fra FRP

Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 5 mot 4 (H, FRP) stemmer.

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplanen, avslås søknad om dispensasjon mottatt i kommunen den 24.11.2017.

Saksutredning:

Søknadens dispensasjonsforhold:

Det søkes om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av detaljregulering, nedfelt i gjeldende kommunedelplans bestemmelser § 1.1.

Søknaden:

Det søkes om deling av eiendom for oppføring av bolig og garasje på den nye parsellen. På eksisterende eiendom står det i dag en bolig med to boenheter, denne vil bli omgjort til enebolig dersom det gis dispensasjon for omsøkte tiltak.

Gjeldende plangrunnlag:

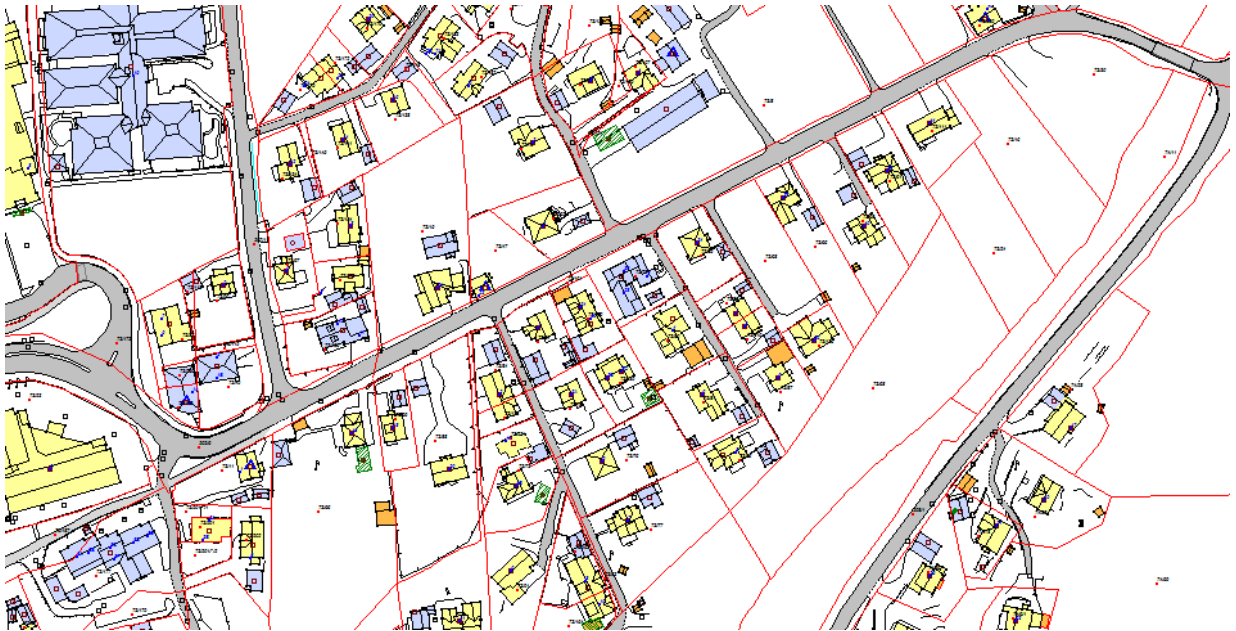
Eiendommen ligger innenfor område avsatt til boligområde B9 i kommunedelplanen for Tangvall.. Planen ble godkjent 26.05.2016.

Relevante bestemmelser i saken:

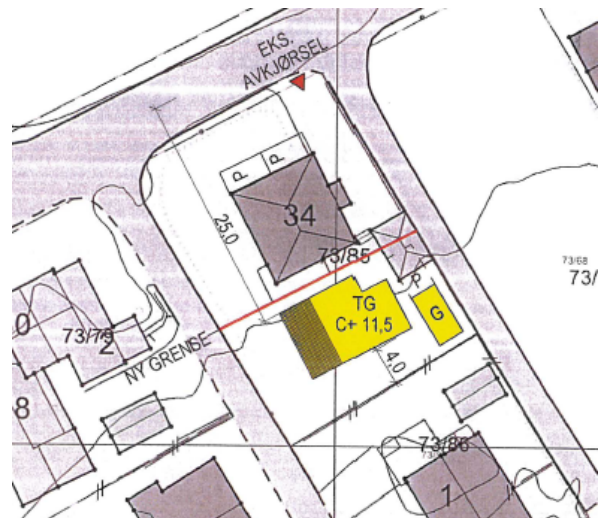
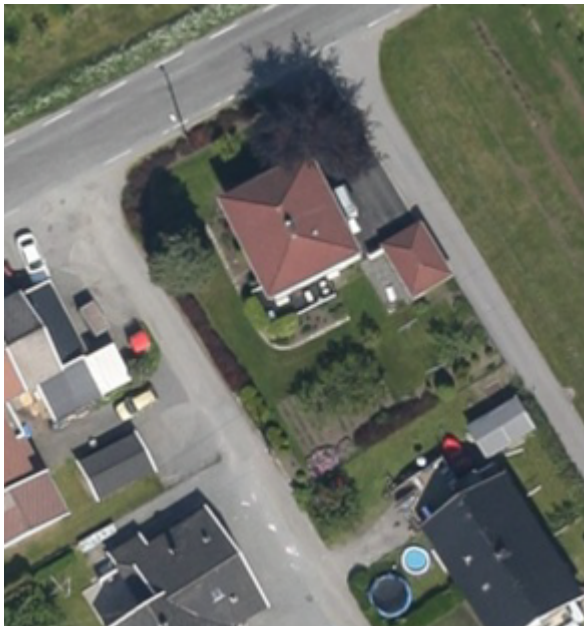
1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

Oversiktskart:



Flyfoto og situasjonskart:



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/merknader:

Det foreligger klage fra advokat Richard Lippens på vegne av nabo på GB 73/86 – Anne Mørk. Eiendommen ligger sydøst for her omsøkte tomt.

Mørk er positiv til selve fradelingen, men har merknader til oppføring av bolig og garasje.

Den delen av søknad om dispensasjon som omhandler oppføring av ny bolig og garasje er lite detaljert og ivaretar ikke de hensyn en detaljregulering er ment å ivareta. Det må som et minimum stilles som vilkår at det utarbeides mer detaljerte tegninger som viser planlagte bygninger, dette slik at berørte naboer kan komme med konkrete merknader til tiltaket. Dersom dispensasjon innvilges som omsøkt vil kommunen ved senere byggesøknad i svært begrenset grad kunne ha innvendinger i forhold til byggverkens utforming, utnyttelsesgrad mv., og tiltakshaver vil i realiteten gis mulighet til å bygge som han ønsker - noe som vil kunne skape presedens ikke bare for dette nærområdet, men også for andre tilsvarende søknader under kommunedelplanen for Tangvall.

Avslutningsvis bemerkes at regulert gang- og sykkelvei ikke er innarbeidet i situasjonsplanen. Denne bør fremkomme slik at situasjonsplanen gir et korrekt bilde av reell planlagt og fremtidig bruk

Det vises til merknaden i sin helhet.

Ansvarlig søkers kommentarer til klage/protester/bemerkninger:

Vi mener det er hensiktsmessig å benytte dispensasjonsvurderingen som verktøy i denne saken. Kommunen er selv kjent med den lave verdien av svært små planer, og at slike i en del tilfeller kan medføre en ressursbruk, både for tiltakshaver og hos det offentlige, som er uforholdsmessig høy m.t.p. reell nytte. Vi fremholder at dette er et slikt tilfelle, hvilket forsterkes av at to boenheter i nåværende bygning vil slås sammen til en. Tiltak medfører således ingen økt belastning på området (vei, VA-nett, etc.), og heller ingen nye avkjørsler.

Det vil være nødvendig å utarbeide detaljerte byggetegninger ifbm. senere byggesøknad, og det er også krav til nabovarsling på et slikt tidspunkt. Naboer har altså da anledning til å komme med konkrete merknader. Tiltakshaver har ingen ønsker om å frarøve naboer muligheten til å ivareta sine interesser. Det er likevel mindre hensiktsmessig å detaljprosjektet et hus, med de kostnadene dette medfører, før man vet om det er grunnlag for å gå til et slikt skritt.

En dispensasjon for oppføring av bygninger gir ikke tiltakshaver mulighet til å bygge som han ønsker, hverken mtp. utforming eller utnyttelsesgrad. Utnyttelse er vist i situasjonsplan, mens takform og høyder er vist i terrengprofil/snitt. Disse dokumenter vil ligge til grunn for en dispensasjon, og vil danne rammene for hva som kan bygges senere. Dette vil således fungere veldig likt reguleringsbestemmelser, og gi føringer som er like detaljerte som i et gjennomsnittlig regulert område.

En fremtidig gang- og sykkelvei legger ikke hindringer for det nå omsøkte, eller motsatt. Samtlige funksjoner på eiendommen er ivaretatt utenfor areal avsatt til gang- og sykkelvei.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Vest-Agder: mener søknaden i første rekke angår lokale plan- og miljøhensyn de normalt ikke uttaler seg om. Det bemerkes likevel at eiendommen ligger innenfor kommunedelplanens boligområde B9 med krav om detaljreguleringsplan før bl.a. deling av tomter kan tillates. For øvrig er det for bl.a. dette byggeområdet knyttet flere rekkefølgekrav som skal innfris før det kan gis byggetillatelse til nye boliger.

Fylkesmannen mener videre at dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynene bak kommunedelplanen for Tangvall blir skadelidende.

Administrasjonens kommentar: det er fattet vedtak om at det vil være mulig å kjøpe seg fri fra rekkefølgebestemmelsene i planen.

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

Statens Vegvesen: har på vilkår godkjent søknad om utvidet avkjørsel. Videre er det gitt dispensasjon fra byggegrensen mot fylkesveien i forbindelse med oppføring av bolig og garasje.

Ingeniørvesenet Søgne kommune: bekrefter at planlagt eiendom har tilkoblingsmuligheter for VA-anlegg.

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

Den aktuelle eiendommen er etter vårt syn passende for det nå omsøkte. Vi mener at dette fremstår som en god utnyttelse av arealet, og at dette vil kunne gi en ny boenhet av høy kvalitet, på et areal som eier per i dag ikke bruker på annen måte, eller opplever å ha behov for. Fradeling og ny bolig vil ikke bryte med områdets karakter, men vil etter vårt syn føye seg naturlig inn i eksisterende bygningsstruktur. Tiltak vil i praksis ikke medføre noen økt belastning, all den tid tomannsboligen ønskes brukt som enebolig i videre fremtid.

Eiendommen er egnet for fortetting, men dette endrer ikke noe i forhold til at det er et plankrav som må innfris før slik fortetting kan tillates.

Det synes hensiktsmessig å tillate en slik moderat fortetting på et areal som allerede er avklart til bebyggelse og anlegg, og vi fremholder at et krav om reguleringsplan i denne saken ikke vil ivareta relevante interesser på en bedre måte enn dispensasjonsvurderingen.

Plankravet er av en generell karakter, og har en viktig funksjon f.eks der det er nødvendig å utrede konsekvenser i et større og/eller mer langsiktig perspektiv. Vi mener at en egen, liten plan ikke vil bedre beslutningsgrunnlaget, og minner om at en slik plan også ville vært uegnet til å løse utfordringer knyttet til infrastruktur eller samfunnsmessige behov utenfor egen grense.

Kommunedelplanen er blitt til gjennom en nennsom prosess, og det er riktignok sagt at området skal benyttes til bebyggelse og tilhørende anlegg. Samtidig er det lagt inn et krav om utarbeidelse av plan innenfor de enkelte områdene i planen før det tillatelse utbygging.

Vi ser heller ikke noen fare for uønsket presedensskapende effekt. Dette begrunner vi bl.a. med at arealet skiller seg tilstrekkelig ut fra øvrige tomter i boligklyngen og at det fremstår lite aktuelt å utvikle nærliggende eiendommer på liknende vis. Videre skal det som kjent være en stor grad av likhet for at prinsippet om likebehandling skal komme til direkte anvendelse, og vi ser det som usannsynlig at andre eiendommer i nærheten vil kunne vise til tilstrekkelig likhet i både sak og forutsetninger. Området fremstår i stor grad ferdig utviklet.

Administrasjonen er ikke enig i at faren for presedens ikke er til stede i vesentlig grad. Det er flere eiendommer innenfor delområdet som er av slik karakter at de vil kunne deles til foretting. Den her omsøkte saken er imidlertid spesiell på den måten at en tomannsbolig erstattes av to eneboliger.

Vi kan ikke se at dispensasjoner her kan gi noen form for samfunnsmessige ulemper eller på noen måte være til skade for helse, sikkerhet og miljø i området. For tiltakshaver vil det naturligvis være en stor fordel å kunne tilpasse eiendommen sin på en hensiktsmessig måte, og i tråd med reelle behov.

Administrasjonen er ikke enig i at miljøet i området ikke kan påføres ulemper som følge av tiltaket. En dispensasjon vil ikke gi samme forutsigbarhet for miljømessig utvikling av området slik en detaljplan kan.

Vi har forståelse for tiltakshavers ønske om å tilpasse eiendommen på en hensiktsmessig måte, men dette vil kunne løses gjennom utarbeiding av plan.

I virkeligheten medfører det omsøkte at en ny boenhet flyttes over i en ny og energieffektiv bygning, hvilket således bør vurderes for å gi fordeler knyttet til klima/miljø. Dette anses også for å heve bokvaliteten på eksisterende bygning, da denne kan utnyttes som en enhet, og tilfredsstillende eiers reelle behov. At tiltakshaver sitter igjen med en håndterlig tomt, legger til rette for at denne holdes godt ved like.

Vi har forståelse for dette, men mener dette kan løses gjennom en plan.

Administrasjonens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med kommunedelplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I gjeldende plan er eiendommen avsatt til byggeområde for bolig, med krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før det opprettes nye beonheter.

Gjeldende plan er vedtatt i 2016, 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.

Bebyggelsesplan 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 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 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.

Kommunedelplanens bestemmelser sier at det er krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan finne sted. Fradeling av tomt faller inn under PBL § 20-1m., oppføring av bolig under § 20-1 a).

Hensynet bak plankravet er å skape forutsigbarhet og sikre at utbygging skjer på en strukturert og planmessig måte. En plan skal ivareta vei, vann- og avløp, bygningsutforming, konsekvenser for barn og unge, helse, miljø og sikkerhet for å nevne noe. En dispensasjon vil ikke skape en slik forutsigbarhet, eller avklare ovennevnte momenter fullt ut.

Kommunedelplanen er ny, og det vil være svært uheldig dersom man skulle åpne opp for dispensasjoner allerede nå. Det er flere tomter i nærheten som vil kunne fradeles til fortetting, og en uthuling av bestemmelsen vil være svært uheldig. En kommunedelplan er svært grovmasket i forhold til en detaljreguleringsplan, og vil være et dårlig styringsverktøy utbygging.

Ved utarbeiding av plan er det kommunen som setter planens begrensning, og det vil her være naturlig å ta med et større område enn bare den nå omsøkte tomten og nærmeste naboer. På den måten kan man unngå svært små planer, slik ansvarlig søker skriver om i sine kommentarer til nabomerknad.

Administrasjonen anser at fare for presedens er særdeles stor i denne saken, og en dispensasjon vil kunne få svært uheldige konsekvenser med tanke på liknende saker.

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

Viser vurderingen at de nevnte hensynene i § 19-2 andre ledd første punktum **blir** vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum. Det foretas derfor ikke en nærmere vurdering av fordeler og ulemper.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - GB 73/85 - Toftelandsveien 34
- 2 Søknad om fradeling av boligtomt - GB 73/85 - Toftelandsveien 34
- 3 Situasjonsskart
- 4 Snitt
- 5 Dispensasjon vegvesenet
- 6 Samtykkeerklæring
- 7 VA Avklaring
- 8 Nabomerknad
- 9 Kommentar til merknad

- 10 Uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt og endring av eksisterende tomannsbolig til enebolig på GB 73/85 - Tofteladsveien 34