



## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig - GB 12/171 - Vragevigheia 29

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
167/19	Plan- og miljøutvalget	18.09.2019
184/19	Plan- og miljøutvalget	23.10.2019

#### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og § 11-6, rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på GB 12/171, mottatt i kommunen den 22.05.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

#### Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 18.09.2019

##### Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og § 11-6, rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på GB 12/171, mottatt i kommunen den 22.05.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Repr. Stubstad (FRP) fremmet utsettelsesforslag for befaring:

##### Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Utsettelsesforslag

Rådmannens forslag

Utsettelsesforslag for befaring ble enstemmig vedtatt

Plan- og miljøutvalget fattet enstemmigvedtak.

**Vedtak:**

Saken utsettes for befarings.

**Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 23.10.2019****Behandling:**

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og § 11-6, rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på GB 12/171, mottatt i kommunen den 22.05.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Repr. Stubstad (FRP) fremmet fellesforslag (FRP, H, UAVH):

*I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på GB 12/171, mottatt i kommunen den 22.05.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.*

**Begrunnelse:**

*Det søkes om oppføring av fritidsbolig. Eiendommen er uregulert, men avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tomta ble etablert i 1991 og er 1 av 2 ubebygde tomter som er igjen i området. Søker ønsker en miljøvennlig hytte uten større terrenginngrep, slik at arealet kan bevares som en naturtomt. Fritidsboligen ønskes derfor bygget på påler for å minimale avtrykk i naturen. Søker ønsker ikke å etablere fyllinger/murer eller å anlegge plen, men bruke arealet på byggets nedre del i form av takterrasse. Søker har revidert tegningene, samt plasseringen for å imøtekomme naboers merknader. Øvre del av hytta er senket med 60 cm, og nedre del med 80 cm. Terrengforholdene er utfordrende med en fordypning mellom to høyder. Der hytta blir synlig for de bebygde tomtene er den tillatte gesimshøyden godt innenfor 4 meter. Utvalget er enig i administrasjonens vurdering ang plankrav.*

**Fordeler og ulemper:**

*Utvalget mener ved å gi dispensasjon i denne saken ikke vil gi samfunnsmessige ulemper eller være til skade for helse, miljø og sikkerhet. Denne typen byggemåte er arealeffektivt og miljøvennlig. Den aktuelle bestemmelsen om høyder er ikke tilpasset denne typen fundamentering, men mer egnet til tradisjonell bygging på mur/såle. Utvalget mener fordelene er større en ulempene.*

**Votering:**

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag satt opp mot fellesforslag fra FRP, UAVH, H

Fellesforslag fra FRP, UAVH, H ble vedtatt med 7 mot 2 (AP) stemmer

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

## **Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på GB 12/171, mottatt i kommunen den 22.05.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

## **Begrunnelse:**

Det søkes om oppføring av fritidsbolig. Eiendommen er uregulert, men avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tomta ble etablert i 1991 og er 1 av 2 ubebygde tomter som er igjen i området. Søker ønsker en miljøvennlig hytte uten større terrenginngrep, slik at arealet kan bevares som en naturtomt. Fritidsboligen ønskes derfor bygget på påler for å minimale avtrykk i naturen. Søker ønsker ikke å etablere fyllinger/murer eller å anlegge plen, men bruke arealet på byggets nedre del i form av takterrasse. Søker har revidert tegningene, samt plasseringen for å imøtekomme naboers merknader. Øvre del av hytta er senket med 60 cm, og nedre del med 80 cm.

Terrengforholdene er utfordrende med en fordypning mellom to høyder. Der hytta blir synlig for de bebygde tomtene er den tillatte gesimshøyden godt innenfor 4 meter.

Utvalget er enig i administrasjonens vurdering ang plankrav.

## **Fordeler og ulemper:**

Utvalget mener ved å gi dispensasjon i denne saken ikke vil gi samfunnsmessige ulemper eller være til skade for helse, miljø og sikkerhet. Denne typen byggemåte er arealeffektivt og miljøvennlig. Den aktuelle bestemmelsen om høyder er ikke tilpasset denne typen fundamentering, men mer egnet til tradisjonell bygging på mur/såle. Utvalget mener fordelene er større en ulempene.

## **Bakgrunn for saken:**

Tomta i Vragevigheia ble etablert i 1991, men har ligget ubebygd siden etableringen.

Hoveddelen av hyttefeltet er bygd ut på 1960- og 1970-tallet, men det har vært en del tilbygg og påbygg og også enkelte nye hytter som er kommet til opp gjennom årene. Man ønsker nå å bygge ny hytte på eiendommen.

## **Søknadens dispensasjonsforhold:**

- Fra plankrav i kommuneplanens § 2.
- Fra kommuneplanens bestemmelse i § 6 c, vedrørende maksimal høyde på gesims for fritidsboliger.

## **Saksutredning:**

Det søkes om oppføring av ny fritidsbolig på GB 12/171 på Vragevigheia. Fritidsboligen får en moderne utforming med flatt tak og skal bygges i to nivåer. Tomta ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og er ei av tomtene som ligger nærmest riksvei 456, Langenesveien.

Eiendommen har et areal på 1085,9 m<sup>2</sup> og er ubebygd.

## **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen er vedtatt den 28.02.2019.

## Relevante bestemmelse i kommuneplanen:

**§ 2 Plankrav, pbl § 11-9 nr. 1**

For alle byggeområder er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan finne sted.

### § 6 c. Fritidsbebyggelse

Maks. mønehøyde 5,5 meter og maks gesimshøyde 4 meter. Anneks med maks BYA = 20 m<sup>2</sup> og maks mønehøyde 4,5 meter og maks gesimshøyde 3 meter kan kun oppføres der totalt bebygd areal ikke overstiger maks tillatt bebygd areal på tomta, og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter.

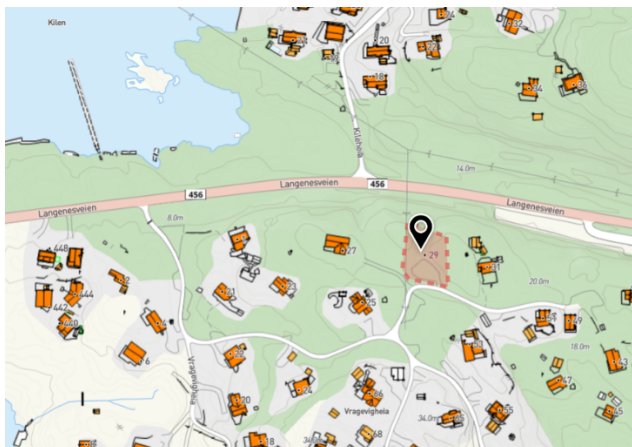
Retningslinje i kommuneplanens arealdel:

#### **Fortetting**

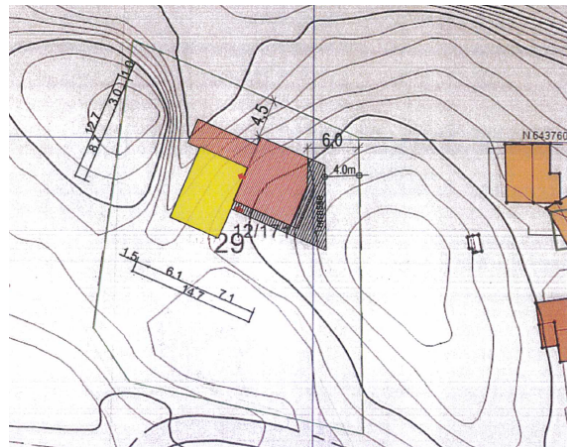
Det legges ikke opp til nye hyttefelt i kommunen. Utvidelse av eksisterende felt kan skje i bakkant. Felt og områder kan fortettes der det ligger til rette for dette. Større utvidelser/fortetting bør skje gjennom plan (5 enheter eller mer).



*Skråfoto som viser omtrentlig plassering av ny fritidsbolig. Eiendommer som har kommet med merknader er også markert.*



*Oversiktskart*



*Utsnitt av 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 kunnskapsgrunnet 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.

### **Spesielle forhold:**

Saksbehandler har stilt spørsmål ved bygningens totale areal, og fått følgende tilbakemelding fra ansvarlig søker: «Tiltaket ble planlagt ihht. gammel kommuneplan. Ved endringen av utnyttelse ihht. ny kommuneplan vil nåværende tegning overskride tillatt BYA. Tiltakshaver ønsker ikke å utfordre denne bestemmelsen, og det bes om at kommunen dispenserer på vilkår om at tegninger revideres før byggesøknad, slik at tiltaket forholder seg til ny bestemmelse om tillatt BYA.

Administrasjonen vurderer at søknad om dispensasjon kan behandles med bakgrunn i tegninger som foreligger. Det søkes ikke om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om utnyttingsgrad for fritidsbebyggelse.

### **Protester/bemerkninger:**

Det foreligger merknader til tiltaket fra berørte naboer/gjenboere på GB 12/57, GB 12/59 og GB 12/65.

#### Merknader fra naboer på GB 12/57:

GB 12/57 ligger øst for omsøkte eiendom og naboene her mener at tiltaket vil legge begrensninger på deres muligheter til å utnytte sin tomt i framtiden. De mener også at det vil føre til økt innsyn til deres eiendom siden bygget er plassert høyt og nærmest mulig deres eiendom.



Det påpekes at bygget ikke er hensiktsmessig plassert i forhold til bygg og utearealer på GB 12/57, og de krever at omsøkte fritidsbolig senkes i terrenget med høyeste gulv på kote + 26,0. Man ønsker å bevare fjellknatten som et naturlig skille mellom tomtene, slik at det naturlige terrenget i landskapet og solforholdene blir ivaretatt som i dag

#### Merknader fra gjenboere på GB 12/59:

Man mener at argumentet om å bygge hytta på påler for å unngå terrenginngrep og landskapspåvirkning er en unnskyldning for å heve hytta så høyt at det blir sjøutsikt, noe som også vil medføre sjenerende innsikt til naboeiendommene, samt bortfall av kveldssol for flere av naboene.

Det sies videre at en tradisjonell plassering av hytta innenfor de gjeldende regler og forskrifter og i harmoni med eksisterende bebyggelse, vil være til mindre sjenanse for naboer og forbipasserende.

Videre bemerkes det: «Vi stiller oss i utgangspunktet ikke negativt til at hytta fundamenteres på påler. Problemet er at det er plasseringen av bygget, ikke tomten i seg selv, som gir utfordringene med terrengtilpasning. Like nedenfor valgt plassering er det et helt flatt parti som uten tvil vil være det mest egnede stedet for plassering av et nybygg og tiltakshavers ønske om skånsom stedstilpasning er som dere beskriver. Vi mener bestemt at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon fra høydebestemmelser i kommuneplanen da en justering av byggets plassering vil gi langt lavere gesimshøyder, og behovet for en dispensasjon vil da også bortfalle.»

#### Merknader fra gjenboere på GB 12/65:

Det er hyggelig at det skal bygges på eiendommen og vi har i utgangspunktet ikke noe imot at det gis dispensasjon fra plankrav og fra høydebestemmelsene.

Vi ønsker imidlertid å få fram at det vil komme en søknad om oppføring av fritidsbolig på gnr. 12 bnr. 65 etter hvert. Vi ønsker ikke at en fritidsbolig som er gitt dispensasjon, spesielt med tanke på høydebestemmelsene i Vragevigheia 29, skal kunne problematisere en søknad om fritidsbolig på gnr. 12 bnr. 65. En fritidsbolig på gnr. 12 bnr. 65 vil komme høyere enn omsøkte eiendom, noe som vil kunne gi innsyn. Det må eier av omsøkt eiendom forvente.

#### **Ansvarlig søkers kommentar til merknader:**

Ansvarlig søker viser til at det er gjort enkelte endringer i forhold til opprinnelige tegninger for å forsøke å imøtekomme noen av naboer/gjenboeres ønsker. Det vises til at tiltaket som nå omsøkes er et resultat av flere runder med tegning. Det sies at de tegningene som foreligger nå ikke er de som har blitt sendt til naboer/gjenboere, og at merknadene er relatert til opprinnelige tegninger. Det er kun eier av GB 12/59 som har fått tilsendt reviderte tegninger.

#### Kommentar til merknader fra naboer på GB 12/57:

I et fritidsboligområde vil man som regel måtte påregne at andre enheter har innsyn til ens egen tomt eller deler av denne. Vi kan forstå at man ønsker at arealene beholdes som de er, men vi kan ikke se at det vil være en naturlig konsekvens av omsøkte tiltak at nabo må slutte å benytte deler av sin tomt (kulle mellom tiltakseiendom og egen tomt). Hals ønsker en annen plassering og vinkling av ny hytte samt at denne senkes i terrenget. Når tiltakshaver nå har flyttet tiltaket ca. 2 meter lengre mot vest og 1 meter lengre mot nord, samt senket høyeste del med ca. 60 cm, så vil vi mene at dette er en rimelig imøtekommelse av naboens ønsker. Alle deler av tiltaket forholder seg til avstandskrav i PBL § 29-4.

#### Kommentar til merknad fra gjenboer på GB 12/59:

Vi vil mene at det ikke er noe utradisjonelt med verken varslede eller omsøkte plassering Når det gjelder utforming og byggemåte, så er man selvsagt innforstått med at denne fortsatt er

relativ sjelden på Sørlandet. Dette er imidlertid ikke det samme som at den vil fungere dårligere i et gitt miljø eller være til større sjenanse. Både vi og tiltakshaver mener at ønsket hytte vil kunne ha et beskjedent avtrykk i landskapet, og det minnes om at man her ikke vil gjennomføre sprengnings- og fyllingsarbeider, oppføring av støttemurer, etablering av plener, etc.

Det ligger ingen skjult agenda i det omsøkte; tiltakshaver har som de fleste andre et ønske om å kunne ha en viss sjøutsikt fra sin hytte. Det er imidlertid ingen motsetning mellom dette ønsket og hans opprinnelige engasjement for miljøeffekten av denne typen bygning. Vi stiller spørsmål ved om planlagt hytte i realiteten vil føre til merkbart tap av kveldssol for eiendommer i øst, og om dette i så fall vil være større enn ved oppføring av en konvensjonell hytte. Som vi skriver i vår søknad om dispensasjon, så legger vil til grunn at man ved tradisjonell bebyggelse ville kunne endt opp med en tilsvarende høyde, da tomtene ville krevd at man både sprang ut og fylte opp.

#### Kommentar til merknad fra gjenboer på GB 12/65:

Merknaden bærer ikke preg av å være en protest. Det skrives derimot at det er hyggelig at det bygges, og at nabo ikke har noe imot at dette gjøres via dispensasjoner fra plankrav og høydebestemmelser. Hensikten med merknaden anses å være å formidle at det senere vil bygges på 12/65, og at det må forventes f.eks. innsyn.

Det vises til merknader og tilsvarende i sin helhet.

#### **Kommunens kommentar til merknader:**

Det vises til administrasjonens samlede vurdering.

#### **Uttalelse fra annen myndighet:**

Fylkesmannen i Agder sier blant annet følgende i sin uttalelse: «Fylkesmannens miljøvernavdeling har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, men har ikke spesielle merknader.»

Vest-Agder fylkeskommune har ikke uttalt seg innen fristen på 4 uker.

#### Statens vegvesen

Det er sendt søknad om dispensasjon vedrørende avstand til Fylkesvei til Statens vegvesen parallelt med denne søknaden.

I mail mottatt fra ansvarlig søker den 22.08.2019 er det vedlagt en uttalelse fra Statens vegvesen. I uttalelsen sies det at det kan påregnes at dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei vil bli gitt.

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

Innledningsvis har ansvarlig søker gitt en omfattende beskrivelse av byggeskikk og byggemetode som er tenkt brukt på fritidsboligen. Dette anses ikke som relevant i forhold til dispensasjonsforholdene det søkes om, og det vises derfor til søknad om dispensasjon som ligger vedlagt.

*Kommuneplanen skal blant annet legge til rette for at utbygging innen kommunen skjer på en strukturert og planmessig måte samt påse at innbyggerne har tilgang på friluftsområder og aktiviteter innenfor sin del av kommunen.*

*Plankrav er normalt av en generell karakter, og er ment å være en sikkerhetsventil for enkelte typer arealer og enkelte typer tiltak, slik det fremkommer av lovens ordlyd. Vi vurderer det slik*

*at det aktuelle tiltakets omfang og karakter ikke skulle utløse behov for denne sikkerhetsventilen, m.t.p. konsekvens av tiltaket. Vi mener at en reguleringsplan ikke vil bedre beslutningsgrunnlaget ifbm oppføring av en enkelt hytte, og minner om at området i hovedsak fremstår som ferdig utbygd. Det er altså lite sannsynlig med noen vesentlig utvikling som utløser et direkte behov for avklaringer av samfunnsmessige behov som kun kan løses gjennom en planprosess. Områdets karakter sammen med nivået av reell byggeaktivitet tilsier at alle nødvendige behov og interesser kan ivaretas godt gjennom ordinær søknadsbehandling. I denne forbindelse er dispensasjonsvurderingen et særlig egnet verktøy.*

Når det gjelder påstanden om at intensjonen bak plankravet er å være en «sikkerhetsventil», kan vi ikke se at dette er riktig. Plankravet i kommuneplanen er satt fordi man i forbindelse med visse tiltak har behov for en helhetlig avklaring av ulike interesser som man ikke klarer å fange opp ved behandling av enkeltsaker. I denne forbindelse vil det heller være muligheten til å gi dispensasjon fra plankravet, nedfelt i plan- og bygningslovens kapittel 19, som kan fungere som en sikkerhetsventil.

Administrasjonen er imidlertid enig med søker i at plankravet er av generell karakter. Området er avsatt til fritidsbebyggelse, og det er knyttet bestemmelser til disse områdene i kommuneplanens arealdel. En detaljreguleringsplan ville ikke ha endret situasjonen vesentlig for den aktuelle eiendommen.

*Bestemmelser om høyder har normalt til hensikt å ivareta luft og lys i bebygde strøk, samt legge til rette for det som anses som «normale» bygningstyper/bygningshøyder i et område. Forhold knyttet til brann/rømning/etc. kan også være relevante i andre typer miljøer enn dette. De aktuelle bestemmelsene er ikke tilpasset denne typen fundamentering, men anses mer egnet til å regulere bygninger som er konvensjonelt plassert på mur/såle. Tiltakshaver kunne valgt å omsøke tilpasning av tomten, og deretter plassert en liknende bygning på terreng. Ettersom tomten er relativt sterkt skrånende, vil vi påpeke at man trolig måtte utført betydelige terrengarbeider, og at støttemur og fylling i prinsippet kunne blitt like synlig i landskapsbildet som selve bygningen. Vi stiller også spørsmål ved om man ved denne fremgangsmåten ville endt opp med en lavere bygning, og minner om at tiltakshaver da også kunne valgt å bygge med et mønet tak.*

*I lys av dette, vil vi hevde at det omsøkte ikke nødvendigvis utfordrer bakenforliggende hensyn i noen større grad. Vi nevner også at man ved omsøkt bygning sikrer lys og luft også ved den åpne, underliggende konstruksjonen. Vi vil be kommunen vurdere hvorvidt man i realiteten utfordrer de hensyn bak bestemmelsen ved å bygge som ønsket kontra tilpasse tomten i forkant.* Administrasjonen ser i utgangspunktet hele avsnittet som en begrunnelse for å opprettholde plankravet. Da ville man kunne gjøre de nødvendige vurderinger på de enkelte tomtene, og sett området som en helhet. Det er imidlertid gjort som en vurdering av bygningens høyde. Administrasjonen kan ikke se at fritidsboligens konstruksjon skulle tilsi at det gis dispensasjon fra bestemmelsen om maks gesimshøyde i kommuneplanen.

Viser for øvrig til dispensasjonssøknaden i sin helhet.

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

Det søkes om oppføring av ny fritidsbolig på en ubebygd tomt. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om utarbeidelse av detaljreguleringsplan og maks. gesimshøyde for fritidsbebyggelse.

Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2019, 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. Kommuneplanen 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, 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 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 plankravet:

Hensikten med å sette plankrav i kommuneplanen er at områder avsatt til utbyggingsformål skal inngå i reguleringsplaner. Dette er for å gi lik ramme og helhet til de aktuelle eiendommene innenfor en plan, og samtidig ivareta hensynet til barn og unge, offentlige myndigheter og allmennheten.

I kartdelen til kommuneplanens arealdel er området avsatt til fritidsbebyggelse, og utgangspunktet er at eiendommen kan benyttes til dette formålet. Plankravet i kommuneplanen skal i hovedsak ivareta en helhetlig planlegging i forhold til infrastruktur, miljø og overordnede konsekvenser av en utbygging innenfor et område. I dette tilfellet søkes det om å bygge opp en ny fritidsbolig på en ubebygd eiendom. De aller fleste eiendommene innenfor området er allerede bebygd, men det ligger noen få ubebygde tomter igjen. Kommuneplanen har allerede gitt bestemmelser og rammer for fritidsbebyggelse innenfor byggeområdene, og vi kan ikke se at en detaljreguleringsplan ville ha medført vesentlige endringer. Areal- og høydebestemmelser i kommuneplanen ville med høy grad av sannsynlighet også dannet rammene for en detaljregulering av bebyggelsen.

Ved å utarbeide en reguleringsplan kunne man imidlertid sagt noe om høyder, og for eksempel angitt kotehøyder for laveste gulv og høyeste møne/gesims. I retningslinjene til kommuneplanens arealdel er det imidlertid sagt at «*større utvidelser/fortetting (i hytteområder – saksbehandlers tilføyelse) bør skje gjennom plan (5 enheter eller mer)*». Retningslinjene i kommuneplanen er ikke juridisk bindende, men de er kommunestyrets instruksjon til underutvalg om hvordan saker bør behandles. I retningslinjen som gjelder fortetting av hytteområder har kommunestyret dermed angitt at selv om det er gitt et generelt plankrav for denne typen tiltak, vil terskelen for å kreve plan for en enkelthytte være relativt høy.

Administrasjonen kan derfor ikke se at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt som følge av det omsøkte tiltaket. Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse og hensikten er at det skal bygges i tråd med planen. Samtidig vil kommuneplanens bestemmelser gjelde i byggesaken, slik de også vil være førende i en eventuell reguleringsprosess.

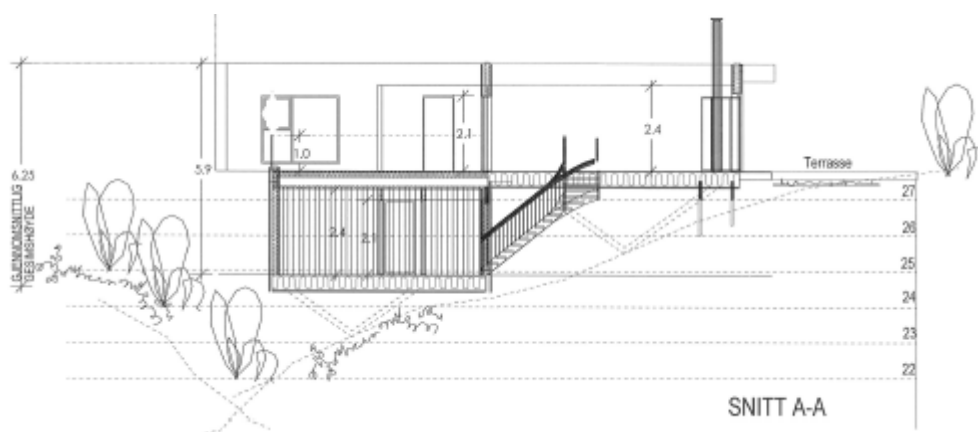
Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet, vil hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er dermed oppfylt.

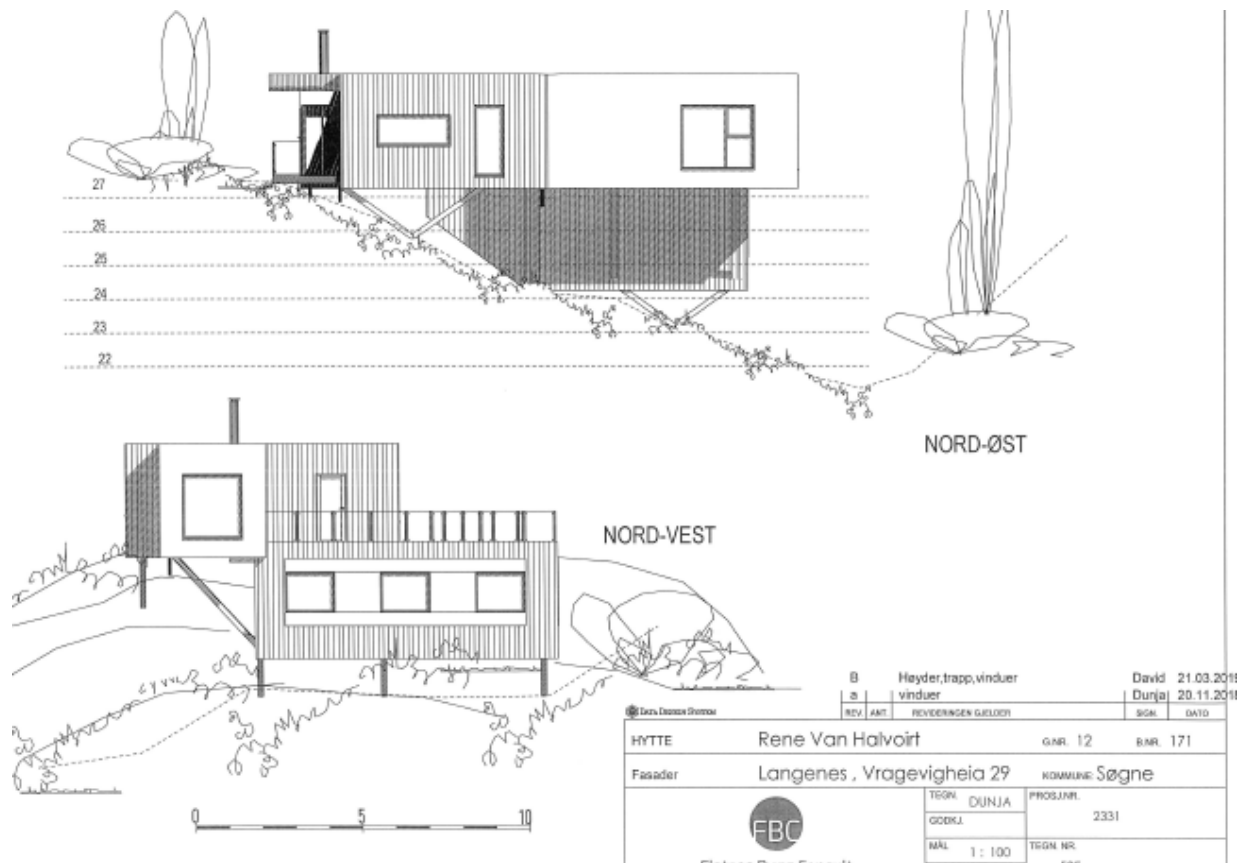
#### Vurdering av høyde:

Hensikten med å angi bestemte høyder for fritidsbebyggelse i kommuneplanens § 6 c er å styre bebyggelsens høyde og volum over terreng.

I dette tilfellet søkes det om å bygge en fritidsbolig med en spesiell type fundamentering. Fritidsboligen er tenkt bygget på et rammeverk av påler som forankres til grunnen.

I mail som fulgte oversendelsen av angitt gesimshøyde sies det følgende: «Det nevnes at selv om høyeste del (med lavest terreng) trekker opp gjennomsnittlig høyde, så er gesimshøyden lav langs betydelige deler av hytta.»





Terrengforholdene der man ønsker å plassere fritidsboligen er til dels utfordrende med en fordykning mellom to høyder. Selv om det er riktig som ansvarlig søker sier i begrunnelsen, at man kunne valgt å tilpasse terrenget og slik sett fått en lavere høyde fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, vurderer likevel administrasjonen at byggverkets totale volum over terreng, med både bygningskroppen og fundamenteringspåler, vil virke dominerende i terrenget.

Måten å beregne gesimshøyden på er i utgangspunktet ikke egnet for en konstruksjon som den omsøkte, men er mer beregnet for byggverk med tradisjonell fundamentering. Byggverkets miljømessige fordeler, med mindre behov for terrenginngrep, er ikke vurdert inngående i forhold til kommuneplanens bestemmelse. Bestemmelsen er gitt for å styre byggverkets høyde og volum over terreng. I dette tilfellet er gesimshøyden 2,25 m høyere enn maksbegrensningen i kommuneplanen. Høye grunnmurer eller høye påler gjør at volumet over terreng blir vesentlig større enn tilsvarende bebyggelse som er tilpasset eller senket noe ned i terrenget.

Selv om man i denne saken søker om en fritidsbolig med et nytt og spennende arkitektonisk uttrykk kan ikke administrasjonen se at det i seg selv kan gi grunnlag for et avvik på høyden av denne størrelsesorden.

I enhver 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. I dette tilfellet vil et avvik i forhold til maksimal gesimshøyde kunne skape en uheldig presedens innenfor kommuneplanens byggeområder.

Med bakgrunn i ovennevnte konkluderer derfor administrasjonen at hensynene bak bestemmelsen om maksimal gesimshøyde vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er dermed ikke oppfylt.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum ikke er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Saken vurderes av den grunn ikke videre i forhold til fordeler og ulemper.

**Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

**Vedlegg**

- 1 Søknad om dispensasjon - ny fritidsbolig - GB 12/171 - Vragevikheia 29 - Mottatt 22.05.19
- 2 Situasjonsplan
- 3 Tegninger
- 4 Snittegning gesimshøyde - GB 12/171 - Vragevigheia 29
- 5 Fylkesmannens uttalelse til dispensasjonssøknad - ny fritidsbolig - GB 12/171 - Vragevigheia 29
- 6 Nabomerknader
- 7 Kommentar til merknader
- 8 Skråfoto GB 12-171
- 9 Uttalelse fra Statens vegvesen - byggegrense Langenesveien