



Saksframlegg

Dispensasjon - fradeling - GB 24/1 - Amfenesveien 194

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
149/19	Plan- og miljøutvalget	28.08.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for fradeling av en parsell på GB 24/1, mottatt i kommunen 09.05.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagt utsnitt av delingskart.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 28.08.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for fradeling av en parsell på GB 24/1, mottatt i kommunen 09.05.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagt utsnitt av delingskart.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:
Rådmannens forslag

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Plan- og miljøutvalget fattet enstemmig vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for fradeling av en parsell på GB 24/1, mottatt i kommunen 09.05.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagt utsnitt av delingskart.

Bakgrunn for saken:

Eiendommen er på over 200 mål, og er bebygd med våningshus, driftsbygninger, uthus, samt en fritidsbolig noe syd for de ovennevnte. Det ble i sak 2017/3435, gitt dispensasjon og tillatelse til rivning og oppføring av ny fritidsbolig. Med bakgrunn i sistnevnte, ønskes det nå å fradele en egen parsell fra GB 24/1 tilhørende fritidsboligen.

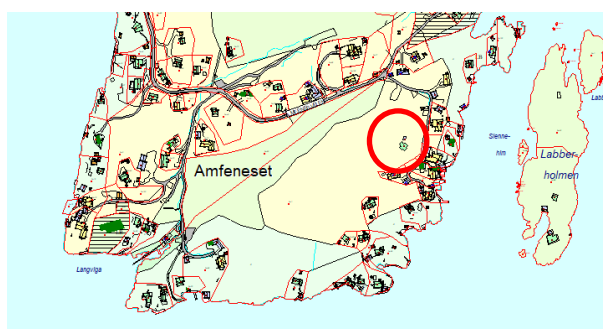
Søknadens dispensasjonsforhold:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

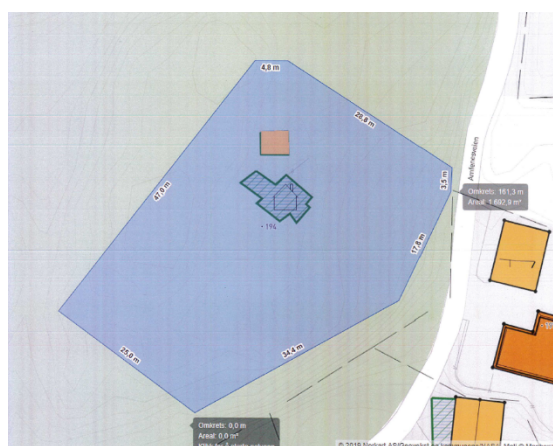
- Formål boligbebyggelse i kommuneplanen
- Plan- og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø.

Saksutredning:

Det søkes om fradeling av parsell på 1693 m², bebygd med fritidsbolig, fra GB 24/1. Søknaden er mottatt i kommunen 09.05.2019. Det vises forøvrig til søknadens vedlagte delingskart.



Oversiktskart med rød ring rundt fritidsboligen.



Delingskart viser ønsket fradelt parsell.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er ikke regulert, men avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen er vedtatt 28.02.2019.

Relevante bestemmelser:

§ 10 Bebyggelse og anlegg, pbl. § 11-9 nr. 5

a. Bebyggelse og anlegg – underformål boligbebyggelse

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. pbl. 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

I tillegg gjelder plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag.

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 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.

Uttalelse fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder sier i sin uttalelse: *«Fylkesmannen har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, men kan ikke se at fradeling av tomt til fritidsbolig vil ytterligere skade interesser. Vi vil likevel anbefale at tomtegrenser først avklares gjennom en reguleringsplanprosess for boligområdet.»*

Selv om dette er en landbrukseiendom er saken ikke sendt til fagleder landbruk for uttalelse. Dette fordi området ikke er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen merknader til søknaden.

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

Vi mener at omsøkt tiltak bærer preg av å være hensiktsmessig og lite kontroversielt. Ønsket deling vil ikke ha noen reell påvirkning på interessene til andre enn eiere selv, og vil ikke være fysisk synlig. Både den nye parsellen og arealene rundt vil brukes som før, og det omsøkes ingen byggetiltak eller annet som påvirker naturmiljø, gir privatiserende virkning, eller legger hinder for senere utvikling. Administrasjonen er til dels enig i dette, men mener det er vanskelig å si noe om at tiltaket ikke vil være til hinder i senere tid, uten at det er gjort en helhetlig vurdering gjennom et reguleringsarbeid.

At grensene endres i kart, vil ikke gjøre at arealene oppleves annerledes for brukere av området. Det ønskes ingen endringer av formålet eller reell bruk, og allmenheten vil ha uendret muligheter for tilgang til og bruk av området. Det påpekes at eiendommen ikke har strandlinje eller ligger like i vannkanten. Administrasjonen er hovedsakelig enig i dette.

Ansvarlig søker mener videre at man kan dispenserers uten at man kommer i konflikt med bakenforliggende hensyn bak plan og lov, og at tillatelse ikke vil være uheldig mtp konsekvenshensyn og uønsket presedens. Det nevnes også at arealet fortsatt vil være bundet av gjeldende begrensninger i plan og lov og kan ikke se at deling vil legge til rette for uheldig utvikling eller endring av bruk. Se vurdering av hensynet bak bestemmelsene i administrasjonens samlede vurdering.

Administrasjonens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med pbl § 1-8 og fradeling til fritidseiendom i område avsatt til boligformål i kommuneplanen. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates. Tiltaket omfatter fradeling av en parsell på 1693 m², bebygd med fritidsbolig.

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 bygningsloven § 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 forskriften 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 dispensasjonen 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 formålet i planen:

Hensynet bak kommuneplanen er at området skal benyttes til boligformål. Samtidig er det lagt inn krav om at det skal utarbeides en reguleringsplan før tiltak kan gjennomføres. Dette plankravet gjelder ikke for tiltak etter pbl § 20-4 og § 20-5. Deling av eiendom faller inn under bestemmelsen § 20-4 d.

I denne saken er det snakk om å skille ut en tomt rundt eksisterende fritidsbolig. Fradelingen vil hverken endre bruken av område, være til hinder for allmenheten, eller skade naturen på noen måte. Fritidsbolig som står på den omsøkte tomten, ble godkjent oppført i 2017. Saken var oppe til politisk behandling, og administrasjonen tolker godkjenningen som et signal på at delingen vil være i tråd den politiske viljen.

Vurdering i forhold til pbl § 1-8:

Hensynet bak bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å forhindre at strandsonen blir nedbygd, og å bevare denne mest mulig uberørt. Forbudet skal veie tungt og det er også i 2011 gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Bygging skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I dette tilfelle er det kun snakk om å fradele en tomt, utover nedsetting av grensebolter vil det ikke medføre synlige tiltak i området.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for omsøkt tiltak, vil hensynet 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 derfor oppfylt.

Videre må det i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er en fordel at det allerede er gitt tillatelse til rivning og bygging av en fritidsbolig på den omsøkte eiendommen, og at det ikke fradeles ny tomt for oppføring av helt ny hytte. I likhet med denne eiendommen, finnes det også tre andre fritidseiendommer bebygd med fritidsbolig, i samme område. Disse ligger imidlertid på egne tomter allerede, og her omsøkte deling vil dermed ikke skape uheldig presedens for disse.

Den eksisterende hytta ble godkjent i 2018, da som erstatning for en eldre hytte som ble revet. Det har altså stått hytte på stedet lenge før både gjeldende, og forrige, kommuneplanen ble vedtatt. At området er avsatt til boligbebyggelse er gjort samtidig som man har vært klar over at det er oppført hytter i området. Administrasjonen mener dette er en tungtveiende fordel som må tale i favør av dispensasjon.

Avstand til sjø er 50-100 meter, og det er både vei og bygninger som ligger nærmere sjøen. Delingen vil ikke ha noen negativ effekt på allmennhetens bruk av området, eller tilgangen til sjøen. Det skal heller ikke utføres fysiske tiltak i terrenget, med unntak av nedsetting av grensebolter.

Ulempen med at det gis dispensasjon, er i første rekke fare for at det skapes presedens, både innenfor området, 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. I denne saken anses faren for presedens som svært liten, da det er søkes om deling i et område med eksisterende bebyggelse, og andre hytter i området allerede ligger på fradelte tomter. 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 Delingskart
- 2 Søknad om dispensasjon - GB 24/1 - Amfenesveien 194
- 3 Uttalelse fra Fylkesmannen i Agder til dispensasjonssøknad - fradele bebygd parsell - Amfenesveien 194 - GB 24/1