



Saksframlegg

Dispensasjon fra utnyttelsesgrad - Bod - GB 30/45 - Ausviga 80

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
146/19	Plan- og miljøutvalget	28.08.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for oppføring av bod, mottatt i kommunen 23.04.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Areal og mønehøyde på boden må reduseres slik at det samsvarer med kommuneplanens bestemmelser. Nye tegninger må foreligge før byggetillatelse kan gis.
- Tiltaket tillates ikke plassert oppå VA-ledninger. Plassering av forhold til eksisterende ledninger må avklares med Ingeniørvesenet før byggetillatelse kan gis.

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 oppføring av bod, mottatt i kommunen 23.04.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Areal og mønehøyde på boden må reduseres slik at det samsvarer med kommuneplanens bestemmelser. Nye tegninger må foreligge før byggetillatelse kan gis.

Tiltaket tillates ikke plassert oppå VA-ledninger. Plassering av forhold til eksisterende ledninger må avklares med Ingeniørvesenet før byggetillatelse kan gis.

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for oppføring av bod, mottatt i kommunen 23.04.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket tillates ikke plassert oppå VA-ledninger. Plassering av forhold til eksisterende ledninger må avklares med Ingeniørvesenet før byggetillatelse kan gis.

Protokolltilførsel Monstad (MDG):

Miljøpartiet De Grønne ønsker å være konsekvente angående utvidelser i strandsona av hensyn til presedensfaren, og ønsker derfor prinsipielt ikke økt bebyggelse på denne tomta.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag

Fellesforslag fra FRP,UAVH

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 6 mot 3 (MDG, FRP, UAVH)

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for oppføring av bod, mottatt i kommunen 23.04.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- **Areal og mønehøyde på boden må reduseres slik at det samsvarer med kommuneplanens bestemmelser. Nye tegninger må foreligge før byggetillatelse kan gis.**

Tiltaket tillates ikke plassert oppå VA-ledninger. Plassering av forhold til eksisterende ledninger må avklares med Ingeniørvesenet før byggetillatelse kan gis.

Bakgrunn for saken:

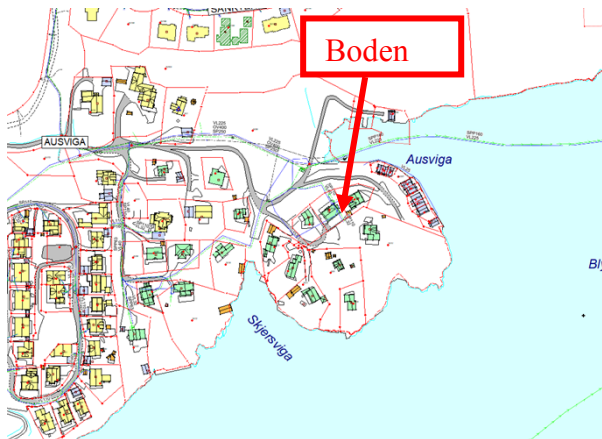
Sakens dispensasjonsforhold:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra PBL § 1-8; byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, fra utnyttelsesgraden i reguleringsplanen, samt kommuneplanens bestemmelser for uthus i 100-metersbeltet.

Saksutredning:

Det søkes om oppføring av en bod (18,5 kvm) på GB 30/45 – Ausviga 80. Bodan plasseres i nærheten av eksisterende fritidsbolig. Både mønehøyde og areal på uthus overstiger maksimumsgrensen satt i kommuneplanen for uthus i 100-metersbeltet.

Eiendommen er på ca. 615 kvm. og er per i dag bebygd med en fritidsbolig som tidligere er oppgitt med et brutto gulvareal på 100.8 kvm, som er tilsvarende det samme som bebygd areal (BYA). Samlet BYA på eiendommen etter oppføring av uthuset, blir 119.3 kvm.



Oversiktskart



Situasjonskart

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til hytter i reguleringsplan for Del av gnr. 30, bnr 9, 10, 26 m.fl. Ausviga. Reguleringsplanen er egengodkjent 01.02.1990.

Relevante bestemmelser i saken:

Reguleringsbestemmelsene § 2:

§ 2. BYGGEOMRÅDET: HYTTER

I området kan oppføres inntil 6 hytter eksklusiv 3 eksisterende hytter. Brutto golvareal (inkl. evt. uthus) skal ikke overstige 100 m² pr. tomt. Bebyggelsen skal være i 1 etasje og ha saltak.

Kommuneplanens bestemmelser § 6:

Uthus på fritidseiendom i 100-metersbeltet fra sjøen.

Uthus i 100-metersbeltet fra sjøen skal verken ha bebygd areal eller bruksareal større enn 15 kvm med maksimum mønehøyde 3,5 m. Takvinkel skal tilpasses øvrig bebyggelse. Det tillates kun et uthus pr eiendom.

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.

Uttalelse fra annen myndighet:

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

Vest-Agder Fylkeskommune har ikke svart innen fristen.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen merknader til søknaden.

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

Begrunnelse for søknaden er at vi har behov for å sette opp en bod for oppbevaring av utomhus ting. Ønsker også å bruke boden til div. snekkerarbeid. Bodens er tenkt satt opp i hjørne av tomten. Der boden er tenkt plassert vil den ikke hindre alminnelig ferdsel. Ellers vises det til massiv utbygging i umiddelbar nærhet der det skal settes opp bolighus og garasjer. I dag er det og eksisterende boder på flere fritidseiendommen i umiddelbar nærhet. Ut fra min vurdering er passering av denne boden være best mulig med tanke på naboer og innsyn fra sjøen. Den vil ikke ha noen innvirkning for solforhold på naboeiendommer.

Administrasjonen har forståelse for et behov for mer lagringsplass. Vi er også enig om at passeringen ikke er til hinder for hverken kystlandskapet eller allmenheten forøvrig.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om oppføring av en bod, i tilknytning til fritidsboligen. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra utnyttelsesgrad for området, samt kommuneplanens bestemmelser om størrelse på uthus i 100-metersbeltet, og byggeforbudet i 100-metersbeltet da planen mangler noen byggegrenser mot sjøen.

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 1990, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Reguleringsplanen 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 av utnyttelsesgraden:

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad, er å styre bebyggelsens utstrekning på de enkelte eiendommer i området. I gjeldene reguleringsplan tillates det oppføring av fritidsboliger inkl. uthus på 100 kvm brutto gulvareal. I den senere tid har den politiske intensjonen vært på sikt å justere eldre reguleringsplaner slik at planens status samsvarer med kommuneplanen i den utstrekning dette er hensiktsmessig. Kommuneplanen åpner for en utnyttelse på 120 m² BYA på fritidseiendommer. Med bakgrunn i dette mener administrasjonen at hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjon innvilges for utnyttelsesgraden.

Vurdering i forhold til 100-metersbeltet langs sjøen:

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse, men det er ikke satt tilstrekkelig byggegrense mot sjøen i planen, og tiltaket utløser derfor krav om dispensasjon fra § 1-8.

Administrasjonen kan ikke se det bebygde preget vil endres vesentlig, eller at forholdet til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon, da området allerede er bebygd i dag. Det privatiserte preget endres ikke, og eiendommen er regulert til byggeområde for fritidsboliger. Tiltaket vil etter administrasjonens mening ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og vi kan ikke se at en dispensasjon vil svekke bestemmelsen på et generelt grunnlag.

Vurdering av arealbegrensninger for uthus i 100-metersbeltet:

Reguleringsplanen har ingen bestemmelser på maksimal størrelse for boder/uthus. Dette medfører at kommuneplanens bestemmelser for *uthus i 100-metersbeltet* blir gjeldende. Kommuneplanenes bestemmelser sier bl.a. at: *uthus i 100-metersbeltet fra sjøen skal verken ha bebygd areal eller bruksareal større enn 15 kvm med maksimum mønehøyde 3,5 m*. Boden har i dette tilfelle et areal på 3,5 kvm over tillat.

Arealbegrensningene på uthus i 100-metersbeltet har vært vurdert svært strengt i flere saker, og vi ser ingen grunn til å lempe på dette nå. Å åpne opp for større utnyttelse enn det planen tillater, vil være med på å skape en uheldig og vesentlig presedens. Dette vil medføre at hensynet bak bestemmelsen om utnyttelse blir vesentlig tilsidesatt.

Gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng oppgitt i søknadspapirene til 3,7 m som er 0,2 over tillat. Tegningene må endres i forhold til utnyttelse, og mønehøyden kan også tilpasses før endelig byggetillatelse gis.

Med unntak av bestemmelsen om arealbegrensninger og gesimshøyde for uthus, konkluderer administrasjonen 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 ulemperne.

Dersom hensynet bak en bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt skal søknad om dispensasjon ikke innvilges. I denne saken er det snakk om å oppføre en bod hvor utnyttelsen for eiendommen totalt sett vil være innenfor kommuneplanens begrensninger for utnyttelsesgrad. Utformingen av den omsøkte boden kan endres slik at den tilpasses kommuneplanens bestemmelser om størrelse og mønehøyde. Vi mener derfor at dispensasjon for de andre omsøkte forholdene kan gis, på vilkår om at størrelse og mønehøyde er i samsvar med gjeldende bestemmelser. Administrasjonen behandler derfor disse forholdene også i forhold til fordeler og ulemper.

Tiltaket utføres i et allerede bebyggt område som er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering i vesentlig grad. Tiltaket vil være tilnærmet usynlig sett fra sjøen. Det ligger også flere hytter og bebyggelse nærmere sjøen enn tiltaket.

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket har noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til – sjøen, eller i forhold til allmenheten.

Ulempen er at tiltaket fører til økt privatisering i strandsonen, men dette må ses i lys av beliggenheter og kommuneplanens lojale forhold til uthus i 100-metersbeltet for fritidseiendommer.

Ulempen med at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen, er i første rekke fare for at det skapes presedens, både innenfor planområdet, 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.

Det er tidligere gitt dispensasjoner for utnyttelse opp til 120 m² BYA i flere saker på tilsvarende fritidseiendommer. Det er også avslått dispensasjoner for uthus i 100-metersbeltet med størrelser som går ut over kommuneplanens bestemmelser.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og det finnes derfor ikke alternativer som ikke vil kreve dispensasjon.

Administrasjonen konkluderer etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering. Vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum er dermed oppfylt, og forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen foreligger.

Forholdet rundt arealbegrensninger og mønehøyde er avslått etter første ledd i samme bestemmelse.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

1 Kart

2 Tegning av boden