



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon – brygge og diverse tiltak - GB 40/2 - Salthaugveien 97

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
219/19	Plan- og miljøutvalget	11.12.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for parkeringsplass, tak over inngangsparti, terrasse, brygge langs sjøbu, rydding og opparbeiding av uteplass, trapp fra hage til sjøbu og restaurering av eksisterende sjøbu og brygge.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Før det kan gis tillatelse må nye tegninger av brygge langs sjøbod sendes inn.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 § 11-6 - rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av brygge langs fjellet (4).

Det vises til søknad med vedlegg mottatt i kommunen 28.10.2019, med tilhørende dokumentasjon.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 11.12.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for parkeringsplass, tak over inngangsparti, terrasse, brygge langs sjøbu, rydding og opparbeiding av uteplass, trapp fra hage til sjøbu og restaurering av eksisterende sjøbu og brygge.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- *Før det kan gis tillatelse må nye tegninger av brygge langs sjøbod sendes inn.*

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 § 11-6 - rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av brygge langs fjellet (4).

Repr. Stubstad (FRP) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for parkeringsplass, tak over inngangsparti, terrasse, brygge langs sjøbu, rydding og opparbeiding av uteplass, trapp fra hage til sjøbu og restaurering av eksisterende sjøbu og brygge.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- *Før det kan gis tillatelse må nye tegninger av brygge langs sjøbod sendes inn.*

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av brygge langs fjellet (4).

Brygge langs fjell søkes gjenoppbygget, da denne raste ut for flere år siden.

Brygga vil ligge innerst inne i en liten bukt, mellom sjøbu og en eksisterende fortøyningsstokk.

Brygga vil ikke hindre fri ferdsel i strandsonen, men vil lette tilgjengeligheten til ett utilgjengelig område.

Tiltaket det søkes om ligger i en bebygd bukt, hvor det er bygd ut med langt større brygger.

Repr. Monstad (MDG) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for parkeringsplass, tak over inngangsparti, terrasse og restaurering av eksisterende sjøbu og brygge. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- *Før det kan gis tillatelse må nye tegninger av brygge langs sjøbod sendes inn. I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 § 11-6 - rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av brygge langs fjellet (4), brygge langs sjøbu (5) og dermed også trapp fra hage til sjøbu (7), samt rydding og opparbeiding av uteplass (6). Det vises til søknad med vedlegg mottatt i kommunen 28.10.2019, med tilhørende dokumentasjon.*

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- MDG sitt forslag falt med 1 (MDG) mot 8 stemmer.
- FRP sitt forslag falt med 2 (FRP, UAVH) mot 7 stemmer
- Rådmannens forslag vedtatt med 8 mot 1 (MDG) stemme

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for parkeringsplass, tak over inngangsparti, terrasse, brygge langs sjøbu, rydding og opparbeiding av uteplass, trapp fra hage til sjøbu og restaurering av eksisterende sjøbu og brygge.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Før det kan gis tillatelse må nye tegninger av brygge langs sjøbod sendes inn.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 § 11-6 - rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av brygge langs fjellet (4).

Saksutredning:

Søknadens dispensasjonsforhold:

En tillatelse er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og fra LNF- formålet i kommuneplanen.

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-områder, og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jf. plan- og bygningslovens § 1-8, for følgende tiltak:

1. Forkorte garasjen og opparbeide ny parkeringsplass
2. Tak over inngangsparti
3. Terrasse
4. Oppbygging av gammel stein/trebrygge
5. Brygge langs sjøbu
6. Rydding og opparbeiding av uteplass
7. Trapp fra hage til sjøbu
8. Restaurering av eksisterende sjøbu og eksisterende brygge.

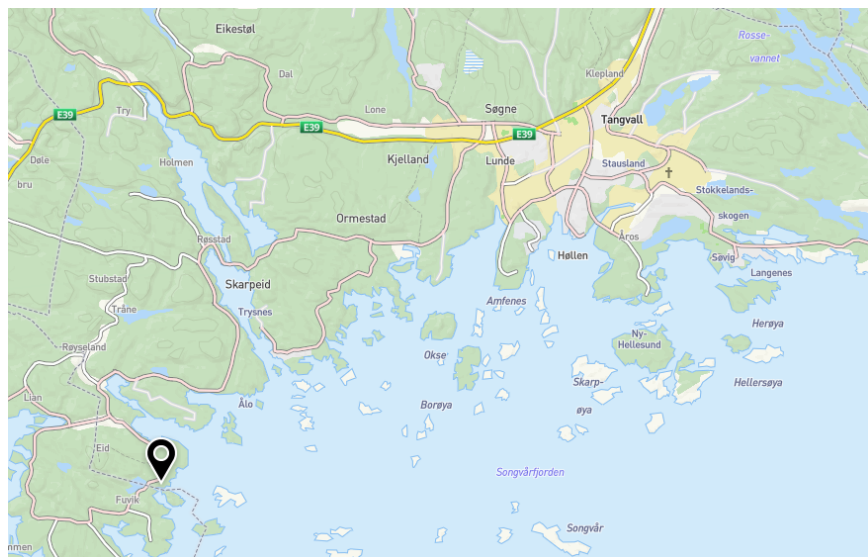
Hvis brygga, som muligens har vært der for lenge siden, skal oppføres søkes denne plassert nærmere nabogrensa enn 4 m.



Situasjonskart



Flyfoto



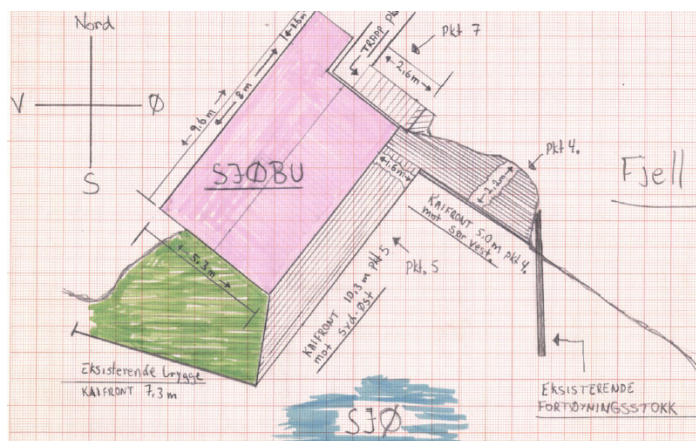
Oversiktskart



Skråfoto



Sjøbu og brygge



Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF-område i Kommuneplan for Søgne 2018/2030.

Sjøarealene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Relevante bestemmelser i saken:

§ 6 Funksjonskrav og utbyggingsvolum, pbl § 11-9 nr. 5

e. Brygger

Brygger skal ha maks kaifront 12 meter. Kaifront er areal der båt kan legge til. Bryggearealet skal maks være 30 m². I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, legger og liknende. Det kreves minst 2,5 meter kaifront pr. ny fritidsboligenhet på øyene. På brygger tillates utriggere plassert normalt på bryggens kaifront. Utriggere skal ha maks bredde 1 meter og maks lengde 8 meter. PBL § 29-2 skal legges til grunn ved utforming av brygger.

§ 12 Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNFR), pbl § 11-11 nr. 1 og 2

På eksisterende bolig- og fritidseiendommer tillates tiltak etter PBL § 20-4 1. ledd bokstav a uten at det betinger dispensasjon. Dette gjelder ikke eiendommer i 100-metersbeltet langs sjøen eller i kommuneplanens byggeforbudssoner langs vassdrag.

§ 13 Strandsonen og sjøområder, pbl § 11-11 nr. 3 og 4

a. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Sjøarealene skal være natur- og friluftsområder, områder for ferdsel, fiske, farled og akvakultur. Tiltak for utbedring av hovedled og biled er tillat.

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men de er kommunestyrets instruksjon til underutvalg om hvordan saker bør behandles. Bestemmelsene til kommuneplanen skal være retningslinjer i LNFR-området.

Oppbygging etter brann og naturskade i LNF-områder

I LNF-områder kan bygninger og anlegg/tiltak som følge av brann, skade, naturskade eller alder som trenger gjenoppbygging, gjenoppføres i sin opprinnelige form og størrelse, og med sitt opprinnelige bruksformål dersom dette ikke er til hinder for gjennomføring av eksisterende og/eller planlagt infrastruktur.

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 ivarettatt.

Klage fra nabo med søkers påfølgende kommentarer i kursiv skrift:

Vi er nabo til GB 40/2. Vår eiendom er GB 40/6 og GB 40/13. Vi vil protestere på denne byggesøknaden når det gjelder foreslått bygging av ny brygge inntil vår nabogrense.

Vi snakker her om å bygge i strandsonen med en omfattende ny brygge. Området er også et LNF område der det er sterke begrensninger for bygging med så stor inngripen i naturen. Vi befinner oss også i et område med Skjærgårdsparken på "et steinkasts avstand " unna. Lille Fugløy og Fugløy, som er en del av Skjærgårdsparken, rett over sundet for denne brygge søknaden.

Området her i sin helhet, har sterke begrensninger i byggesaker, referer her til annen sak vedrørende byggesak i dette området der sette Fylkesmannen i Rogaland oppnevnt av Kommunal og moderniseringsdepartementet etter innsigelse fra Fylkesmannen i Vest Agder påpeker viktigheten for allmenheten å bevare naturen og området her for allmenheten.

Innsigelsen ble tatt til følge, datert så sent som 24 april 2015. Deres referanse 2014/2971, vår referanse 2015/3580, arkivnr 423.1

Lille Fugløy, og Fugløy er mye benyttet av båtturister gjennom alle år, og ligger som nevnt

rett overfor dette foreslåtte bryggeanlegget.

Søker har allerede stor brygge på sin eiendom, så de trenger ikke ytterligere bryggeplass til sin båt.

Det sies i søknaden også at det ser ut som at fra sjøboden og til fortøyningsstokk har vært en gammel brygge. Den 19. september 2019 var der befarings/hovedforhandlinger under ledelse av dommer Rune Berentsen Marnar Jordskifterett. Vi var alle som var tilstede under ed, da dette var en rett. Vitnet som ble innkalt av retten, og som eide eiendommen før bekreftet på direkte spørsmål om det her tidligere hadde vært brygge her, med nei det hadde det ikke. Hun og hennes familie har eid eiendommen i mange generasjoner. Noe vi også har gjort med vår eiendom. Vi har også eid vår eiendom i generasjoner.

Vi ber derfor om at Søgne Kommune ved Byggesakskontoret avslår den delen av byggesaken som gjelder bygging av ny brygge i strandsonen.

Punkt. 4 i nabovarsel, brygge mellom sjøbu og fortøyningsstokk

Først og fremst så sier vi at det «ser ut som om» det har ligget en brygge her. Dette er ingen bastant påstand, men vi baserer det på steiner som ligger stablet rett under vannflaten. Dette fremgår også av bildene vi har lagt ved. Den andre tingen vi baserer det på, er at det er beskrevet i grensebeskrivelsen i fra 1912. Bilde av denne er også vedlagt. Dette var før sjøbu og dagens brygge var oppsatt. Huset har ligget her siden ca. 1850. Vi har også snakket med tidligere eier. Hun sier at det hun har sagt i forbindelse med nevnte jordskiftesak er; «at det i HENNES tid ikke har vært noen brygge der». Hun er riktignok pensjonist og en sprek sådan, men 170 år gammel er hun på langt nær. Hun presiserer at hun ikke vet hvordan det var før hennes tid, og at hun aldri har sagt at det aldri har vært noen brygge der. Hvilke kilder nabo har for a si at det aldri har vært noen brygge der fremstår derfor som uklart.

Vi kan heller ikke se at dette på noen som helst måte er til hinder for fri ferdsel i strandsonen. Snarere tvert imot. Dette lille området (ca. 6,5m bredt) består i dag av en utilgjengelig, 7-8 m høy, bratt skrent som går opp til vår egen hage, og ligger i mellom eksisterende sjøbu og eksisterende fortøyningsstokk. Uansett om det har vært en brygge der eller ikke, så vil vi gjerne bygge bryggen som vil ha kaifront på ca. 5m.

Punkt 5 i nabovarsel. Brygge langs sjøbu.

Både eksisterende sjøbu og eksisterende brygge trenger omfattende reovering. Sjøbua står med hele den østre veggen i sjøen, og vi ser ikke at det vil være hverken til ulempe eller til hinder for noen å ha en 1,6 m bred brygge langs denne. I dag er det jo ingen tilgang langs sjøbuveggen. Dette vil bli den naturlige tilkomsten til brygga mot nabogrensa og lette fremtidig reovering og vedlikehold av eksisterende sjøbu og fortøyningsstokken.

Nabo sin påstand om at søker allerede har stor brygge på sin eiendom, så de trenger ikke ytterligere brygge plass til sin båt, synes vi virker noe urimelig. Vi har i dag en brygge med kaifront på ca. 7,5m, noe som ikke er spesielt stort. Vi bor her fast og driver bade med fritidsfiske, dykking og båtturer. Så akkurat hvor stor båt, og hvor stor bryggeplass vi føler vi trenger til den, er opp til oss selv å bedømme. Akkurat som nabo selv må få bedømme hvor stor brygge de trenger til sin hytte.

Nabo henviser også til en annen sak. Vi vil gjerne presisere at denne saken dreide seg om noe helt annet. Nemlig nyoppføring av både hus og brygger i ubebygde område. Vi kan ikke helt se relevansen her, og mener det er stor forskjell på det og det å ta vare på eksisterende bygg og utvidelse av eksisterende brygge på en eiendom som har vært

bosatt av fastboende siden cirka 1850. Vår eiendom ligger inne i en bukt som er utbygd med både brygger og sjøbuer fra før. Det vi søker om vil være en naturlig forlenging av allerede eksisterende brygge. Vi skal heller ikke gjøre noen store inngrep i naturen og kan ikke se at en utvidelse av brygga langs eksisterende sjøbu vil ha noe å si for bruk av skjærgårdsparken. Naboens bekymring for bruk av Fugløy og Lille Fugløy (her mener de kanskje Fugløyholmen) på grunn av at vi søker om å bygge brygge langs sjøbua, mener vi er ubegrunnet. Oppankringsplassen, som blir mest brukt av båtturister, ligger i ly, sør for Fugløyholmen og vest på Fugløya. Der er det utsikt til Fuglevik hyttefelt og ikke mot oss.

Administrasjonens kommentar til klage fra nabo:

Det synes som om klagen først og fremst gjelder brygga som grenser til naboeiendommen, dvs den langs land. Men den kan også tolkes til å gjelde alle nye brygger som er omfattet av søknaden. Klage fra nabo anses tatt til følge for brygga langs land som grenser til deres eiendom, men ikke for brygga langs sjøboden.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder:

Fylkesmannens miljøvernavdeling har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Vi legger til grunn at god naturtilpasning legges til grunn og at restaurering av sjøbua ikke medfører bruksendring. Slik sett har vi ikke vesentlige merknader til tiltakene, men sum bryggefronter bør søkes holdt mest mulig innenfor kommuneplanens bestemmelser (maks 12 meter). Vi mener derfor at ny brygge bør begrenses til brygge langs sjøboden.

Vest-Agder fylkeskommune er enig med fylkesmannens uttalelse når det gjelder bemerkningen om kommuneplanens bestemmelser om bryggelengder.

Tre bygninger på eiendommen ble registrert i SEFRAC i 1980:

1. 1018-005-004 – Våningshus – antatt oppført 1852/1853
2. 1018-005-005 – Uthus – antatt oppført 1918. Opprinnelig tilbygd vognskjul erstattet med garasje i 1978.
3. 1018-005-015 – Sjøbu antatt oppført ca. 1880, påbygget med en etasje ca. 1920. Tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer av mer lokal verdi, yngre enn 1850, er i utgangspunktet et kommunalt anliggende. Ingen av bygningene er oppført før 1850, og det kulturmiljøet de tre bygningene utgjør, kan ikke i utgangspunktet tilkjennes særskilt nasjonal eller regional verdi eller interesse. Men ut ifra den dokumentasjon som er fremlagt, og med vår kjennskap til området ellers, må det gamle gårds- og sjøbruksmiljøet på Salthaug sies å ha lokal kulturminneverdi.

Fylkeskonservatoren har ingen hjemmel i denne saken, men ønsker likevel å bemerke at sjøbua ved sin alder, og tilsynelatende bevarte autenticitet fra da den ble påbygget ca. 1920, har høy kulturhistorisk verdi. Jf. opplysninger nedtegnet ved SEFRAC-registreringen. Det knytter seg adskillig lokal næringshistorie til bygningen blant annet har det vært båtbyggeri her. Bruket som sådan, ved sine øvrige godt bevarte bygninger, er et godt eksempel på et sørlandsk kystsmåbruk på 1800-tallet og tidlig 1900-tall der både fiske og litt jordbruk inngikk i kombinasjon med annen næringsvirksomhet.

Vi ser av søknaden at eier ønsker å restaurere sjøbua. Vi ber kommunen videreformidler til eier at Fylkeskonservatoren om ønskelig gjerne kommer på befaring for tilstandsvurdering med tanke på strategi for restaurering. Eier bør også gjøres oppmerksom på at det i tilfeller som dette er mulig etter søknad, å kunne få tilskudd fra Kulturminnefondet, særlig med tanke på tilbakeføring og restaurering av bygningen og fundamentet for denne på antikvarisk grunnlag.

Fylkeskonservatoren vil om ønskelig kunne rådgi rundt dette og andre forhold knyttet til søknaden. Vi gjør oppmerksom på at det ikke kan gis tilskudd til allerede igangsatte tiltak.

Fiskeridirektoratet

Kartlegging av marine naturtyper i Miljødirektoratets naturbase og Fiskeridirektoratets kartløsning viser ingen registrerte gruntvannsområder med bløtbunn i nærheten av det aktuelle området. Det er heller ikke registrert nasjonale eller viktige regionale fiskeriinteresser i nærhet av tiltaksområdet. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med noen av de interesser vi er satt til å ivareta, og på det grunnlaget har derfor Fiskeridirektoratet region Sør heller ingen merknader til det omsøkte tiltak.

Fagleder miljø og landbruk har ingen merknader.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

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

Det er behov for parkeringsplasser til eiendommen. Deler av eksisterende garasje må rives for å kunne parkere på egen tomt (1). Det søkes om tak over inngangsparti for beskyttelse mot regn, snø og vind (2). Det søkes om terrasse i forbindelse med huset (3), så vi kan ha en tilbaketrasket plass for oss selv. Trapp ned til brygge/sjøbu (7) gir lettere adkomst. Gammel sjøbu og brygge søkes restaurert (8) da dette er i dårlig forfatning. Det søkes om gjenoppbygging av gammel brygge (4). Det søkes også om ny brygge langs sjøbu (5) for å lettere kunne vedlikeholde sjøbua og sikre tilgang.

1)

I forbindelse med nylig avholdt jordskiftesak nr 19-064407RFA-JKRI ble det bestemt at vi ikke kunne parkere foran vår egen garasje. Dette medfører at vi nå ikke har noen mulighet for hverken gjesteparkering eller parkering av vare- og båthenger. Vi har kun 2 parkeringsplasser for vår husstand. Vi har mulighet til å parkere på øst-siden av garasje og låve, men for å få adkomst over egen tomt, så er vi nødt til å forkorte garasjen med 2.8m. (Merket med lilla på situasjonskart.) Fasade mot nord blir slik som i dag, men vi vil sette inn en dobbel garasjeport. Bredde ca. 5m. I sammenheng med dette, så søker vi også om å planere, opparbeide og gruslegge tomten øst for garasje / låve. Dette dreier seg om cirka 155 m². (Merket med grønt på situasjonskart.) Tiltaket vil ligge på nordsiden av eiendommen, 35-55 m fra sjøen, være skjermet av eksisterende bygninger og vegetasjon, og vil derfor ikke være synlig i fra sjøen. Det vil heller ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen. Se bilder og situasjonskart.

2)

Utvidelse av tak over inngangsparti er på nordsiden av boligen og vil ikke være synlig fra sjøen eller til hinder for ferdsel i strandsonen. Avstand til sjøen er ca. 35m.

3)

Terrassen får et areal på 23,17 m². Den vil ligge så høyt og tilbaketrasket på tomten at den ikke vil synes fra sjøen. Den vil ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen og ligger ca. 25 m fra sjøen.

4)

At det er snakk om gjenoppbygging av en brygge baserer vi på rester i sjøen av denne og at den er nevnt i tinglyst skylddelingsforretning fra 1912.

Siden det er såpass lenge siden tidligere brygge eventuelt har vært der anses ikke dette som et vesentlig punkt i vurderingen av om denne brygga skal tillates eller ikke.

Bryggen søkes oppført med front og dekke i brunt eller grønt impregnert tre. Bryggen vil være synlig i fra sjøen, men vil ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen. Snarere tvert om, da den vil ligge ved ett, i dag, utilgjengelig, bratt og ikke benyttet område. Den vil også sikre, og gjøre adkomsten og vedlikehold av fortøyningsstokk mye enklere. Bryggen vil ha en lengde på 6,6m, kaifront mot syd-vest, maks bredde 2,2m og beregnet areal på ca. 13 m², men her vil det måtte gjøres tilpasninger i forhold til terrenget.

Administrasjonen er enig med Fylkesmannen i at denne brygga vil bidra til at maksimal bryggefront på eiendommen blir for lang.

5)

Brygge langs sjøbu.

Sjøbua er gammel og har behov for omfattende vedlikehold. Sjøbua har tydelig sunket med flere centimeter på østre side, mot sjøen. Steiner i grunnmuren har glidd ut i sjøen, og innvendig murgulv har sprukket. I den forbindelse søkes det om dispensasjon for å støpe ny mur utenpå den gamle, i sjøen. Dette for å sikre at ikke hele muren, samt sjøbua raser ut i sjøen. For å sikre restaurering, fremtidig vedlikehold, tilgjengelighet og eventuelt tilgang, så søkes det også om å bygge brygge langs sjøbua (markert med rosa i situasjonskart) og frem til eventuelt gjenoppbygd gammel stein /trebrygge (punkt 4). Bryggen søkes oppført i fra sør-østre hjørne på eksisterende brygge, og inn til eventuelt gjenoppbygd brygge.

Lengde blir 10,3m, bredde på det smaleste 1,6m og med kaifront mot syd-øst. Areal cirka 16,5m². Bryggen blir naturligvis synlig i fra sjøen, men tenkes oppført på samme måte og i samme materialer som gjenoppbygd brygge. Dette for å skape en naturlig helhet. Bryggen vil være med å åpne opp i strandsonen. Det er ingen tilgang til dette området i dag, og bryggen vil gli naturlig inn i miljøet.

For å lette vedlikehold av sjøbua og bidra til en bedre adkomst til sjøen, er administrasjonen positiv til at det kan bygge brygge langs hele sørøstsiden av sjøboden, selv om dette bidrar til at maksimal bryggefront på eiendommen blir større enn det kommuneplanen tillater.

Dette er en gammel sjøbu som det er verdt å ta vare på, jf. uttalelse fra Fylkeskonservatoren. Det anbefales å søke råd og midler til restaureringen hos Fylkeskonservatoren. Eiendommen vil få ca 8,5 m lengre brygge enn i dag. Eiendommen vil da ha en total bryggefront på ca. 16 m.

6)

I forbindelse med eksisterende brygge så vil vi gjerne rydde, opparbeide og fjerne noe stein / fjell i området merket med grønt i situasjonskart. Området er ganske flatt i dag med noe stein / fjell stikkende opp. Ønsket er å gjøre dette området nokså plant, med en maksimalt 0,5m høy natursteinsmur mot øst, som en naturlig overgang til eksisterende brygge. Dette lille området ligger litt tilbaketrukket i fra sjøen og er mest synlig når man kommer sjøveien i fra øst, sør-øst, da det er vegetasjon og fjell på de andre sidene. Her søker vi å planere ut, så gress og opparbeide en sitteplass som er litt skjermet og tilbaketrukket i fra sjøen Området vil være synlig i fra øst, sør-øst, men ligge litt tilbaketrukket i fra sjøen og ikke være til hinder i strandsonen.

7)

Vi vil gjerne oppføre en trapp i fra nederst i hagen. (Markert grønt i situasjonskart.), ned til 2. etasje på sjøbu, videre ned til gjenoppbygd brygge. Pkt 4. Denne vil bli oppført i bakkant av sjøbu, (nordsiden) og lette tilgangen til sjøbu og brygge. Den vil bli bygd i ett svært utilgjengelig og bratt område av tomte, og ikke hindre noen naturlig bruk av strandsonen. Den vil heller nesten ikke være synlig i fra sjøen, da den vil ligge på baksiden av sjøbua. Trappen søkes oppført i impregnert treverk.

Det opplyses at trappa går til gjenoppført brygge. For at det skal bli en adkomst her, går administrasjonene inn for at brygga langs sjøboden går helt inn til land, selv ikke resten av den gjenoppbygde brygga ikke kan godkjennes.

8)

Bygge og sjøbu trenger omfattende vedlikehold og ny støttemur i sjøen, på øst siden. Muren søkes oppført i betong. Bryggen, som er en gammel trebrygge med betong /stein fundament, har også sett sine beste dager og trenger nytt dekke samt en, eller to nye stolper i sjøen. Stolpen(e) søkes nedsatt i betong, ellers søkes bryggen restaurert med tredekke som i dag. Sett i sammenheng med punkt 4 og 5 så søkes det å få en helhetlig utforming av punkt 4, 5 og 8 med impregnert tredekke i enten grønt eller brunt, så det vil fremstå som en naturlig helhet. Utenom ny støttemur og 1-2 nye stolper, så vil brygge og sjøbu fremstå som før.

Det er positivt at eiendommen og sjøbua vedlikeholdes.

For ytterligere kommentarer, se administrasjonenes samlede vurdering nedenfor.

Administrasjonens samlede vurdering:

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 forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

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 LNF-formålet:

Hensynene bak LNF formålet er at eiendommen skal benyttes til landbruksformål. Eiendommen er gammel og har nok opprinnelig vært en landbrukseiendom, men er nå en boligtomt, plassert i LNF-område.

Alle tiltak vil derfor være i strid med LNF-formålet.

Bestemmelsen om lengde på kaifront er en retningslinje i LNF-områder. Det kreves derfor ikke dispensasjon fra denne, men bestemmelsen er kommunestyrets instruksjon til underutvalg om hvordan saker bør behandles.

Administrasjonen mener de tiltakene som er søkt om er såpass begrensede at de ikke vil skade LNF-formålet mer enn eiendommen slik den er i dag. Det er positivt at en eiendom med en viss kulturhistorisk verdi blir tatt vare på og oppgradert. Andre myndigheter har ikke hatt innvendinger til søknaden, unntatt når det gjelder oppføring av brygga langs land som grenser til naboeiendommen.

Administrasjonen mener hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanen ikke vil bli skadelidende selv om det gis dispensasjon som omsøkt.

Vurdering i forhold til 100-metersbeltet langs sjøen for ny brygge/oppføring av brygge langs land:

Presset for nedbygging av strandsonen er stort. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen skal ivareta dette sammen med resten av plan- og bygningslovgivningen. Det er også gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Retningslinjene sier bl.a. at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Alle kystkommunene i Aust- og Vest-Agder regnes i disse retningslinjene som kommuner der presset på strandsonen er stort. Her skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås.

Administrasjonen mener det er viktig å bevare det som er igjen av naturlig landskap på stedet, mest mulig uberørt. Dette vil være en fordel av hensyn til landskapet, friluftsliv og andre allmenne interesser. Eiendommen har allerede brygge og med ny brygge langs sjøboden vil kommuneplanens retningslinje for lengde på kaifront overskrides. Brygge langs land i tillegg vil føre til en ytterligere overskridelse av denne retningslinjen.

Selv om det kanskje har vært en brygge på stedet tidligere for svært lenge siden fremstår område i dag som naturlig, uberørt natur. Dette bør bevares. Brygge langs sjøboden berører et allerede bebygde område, men brygge langs land berører et mer uberørt område.

Oppføring av brygga langs land som omsøkt vil øke det bebygde preget på stedet, virke privatiserende og skape presedens for andre lignende saker.

Administrasjonen konkluderer med at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeletet vil bli vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon fra dette innvilges for oppføring av brygge langs land. Dispensasjon kan derfor ikke gis etter vilkåret i plan- og bygningslovens § 19-2, andre ledd første punktum, og dispensasjonssøknaden må derfor avslås når det gjelder brygge langs land.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum **ikke** er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Da dispensasjon avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke brygge langs land nærmere i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Vurdering i forhold til 100-metersbeltet langs sjøen for alle tiltak unntatt ny brygge langs land:

Tiltakene det søkes om i denne saken er forholdsvis begrensede i forhold til den bebyggelsen som allerede finnes på stedet. Administrasjonen mener tiltakene, med unntak av brygga langs land ikke ytterligere vil skade hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Også brygga langs sjøboden mener vi kan aksepteres siden den oppføres langs en allerede eksisterende bygning. Den bidrar til adkomst og letter vedlikeholdet av en bygning med kulturhistorisk verdi.

Administrasjonen mener hensynet bak reguleringsplanen og lovens formålsbestemmelse ikke vil bli vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, for omsøkte tiltak, unntatt brygga langs land.

Dersom dispensasjon **kan** gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper for alle tiltak unntatt brygge langs land:

Det anses som en fordel at tiltakene bidrar til at en eiendom med bygninger av kulturhistorisk verdi blir tatt vare på og oppgradert. Det er en fordel at eiendommen blir mer hensiktsmessig i forhold til eierens behov.

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket har noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs eller til sjøen, eller i forhold til allmenheten. For den aktuelle eiendommen vil trappa bak sjøboden i kombinasjon med den nye brygga langs sjøboden bedre tilgjengeligheten til sjøen.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. På denne eiendommen er det ikke mulig å plassere noe uten dispensasjon, da hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

En annen ulempe kan være at det skapes presedens for andre lignende saker. Siden hele eiendommen og sjøboden som brygga skal bygges langs har kulturhistorisk verdi, anses saken for å være såpass spesiell at faren for uheldig presedens anses som liten.

Administrasjonen konkluderer med at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum kan dispensasjon gis for alle tiltak unntatt brygge langs land.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Følgeliste til søknad om dispensasjon
- 3 Situasjonsskart
- 4 Flyfoto
- 5 Tegninger med mål
- 6 Bilder
- 7 Vedrørende nabovarsel - GB 40/2 - Saltaugveien 97
- 8 Kommentar til innsigelse på nabovarsel
- 9 Tillegg til pkt 4 til søknad om gjenoppbygging av brygge
- 10 Uttalelse til dispensasjonssøknad - diverse tiltak - GB 40/2 - Saltaugveien 97
- 11 Svar - Uttalelse ifm søknad om dispensasjon for diverse tiltak samt brygge - GB 40/2 - Saltaugveien 97
- 12 Uttalelse til søknad om dispensasjon for diverse tiltak samt brygge - GB 40/2 - Saltaugveien 97