



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon - tilbygg til fritidsbolig - GB 42/25 - Kilstangen 81

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
186/19	Plan- og miljøutvalget	23.10.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på GB 42/25. Det vises til søknad med vedlegg, mottatt den 01.09.2019.

Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:

- Mønet på tilbygget må ikke komme høyere enn mønet på eksisterende fritidsbolig. Reviderte tegninger må sendes inn i forbindelse med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 23.10.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på GB 42/25. Det vises til søknad med vedlegg, mottatt den 01.09.2019.

Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:

- Mønet på tilbygget må ikke komme høyere enn mønet på eksisterende fritidsbolig. Reviderte tegninger må sendes inn i forbindelse med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Repr. Daland (UAVH) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring

av fritidsbolig på GB 42/24, mottatt i kommunen den 01.09.2019 som omsøkt på følgende vilkår:

- Det skal benyttes mørk grå kledning eller kledning som gråner naturlig
- Det skal benyttes matte takmaterialer
- Det skal benyttes vinduer/dører med lavtreflekterende glass og mørk innramming
- Alle murer/etc skal bygges i / kles med naturstein med stedstilpassede fargenyanser
- Detaljering på bygget for øvrig, skal tilpasses overliggende vilkår

Utvalget er i hovedsak enig med administrasjonens dispensasjonsvurderinger, men har et noe avvikende syn vedrørende fokus på å dempe landskapspåvirkning i områder som dette.

Begrunnelse for avvik fra administrasjonens vurderinger:

Dersom man krever tilbygg senket slik at dette flukter med eksisterende del, vil tiltaket etter vårt syn fremstå relativt langstrakt, og med ensartede veggliv og takfasader, som i seg selv kan gi et uheldig visuelt uttrykk og en mindre velfungerende arkitektur. Dette vil etter vårt syn, trolig kreve større terrenginngrep.

Omsøkte terrassering som følger naturlig topografi / brudd i en bygnings linjer er et velkjent grep for å sikre god terrengtilpasning og vil bidra til et avdempet inntrykk av størrelse.

Utvalget ser ikke tilbyggets høyde som særlig utfordrende i denne saken. Det er eksisterende del som er mest eksponert mot sjø, og det er også denne som trekker opp den totale bygningsmassens gjennomsnittshøyde. Tilbygg er i seg selv omsøkt med en akseptabel høyde og vil ikke gi silhuettvirkning e.l. Vi mener at det vil være tiltakets totale påvirkning på omgivelsene som er avgjørende både mht PBL § 1-8 og LNFR-formålet. Vi har etter en konkret vurdering kommet frem til at vesentlige hensyn i denne saken sikres best gjennom å tillate den omsøkte arkitekturen, men med foreslåtte vilkår om materialvalg og farger.

Repr. Henriksen (AP) fremmet forslag:

I medhold av plan og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på GB 42/25.

Begrunnelse

Eksisterende hytte ligger ytterst på neset og fremskutt mot sjøen. Etter utvalgets vurdering vil en utvidelse av hytta fra 35 til 98 kvm² her gi en uheldig økning av det bebygde preget ut mot sjøen.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Forslag fra AP

Forslag fra UAVH

Rådmannens forslag til vedtak

Forslag fra AP falt med 6 mot 3 (AP, MDG) stemmer

Forslag fra UAVH ble vedtatt med 6 mot 3 (MDG, AP) stemmer

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på GB 42/24, mottatt i kommunen den 01.09.2019 som omsøkt på følgende vilkår:

- Det skal benyttes mørk grå kledning eller kledning som gråner naturlig
- Det skal benyttes matte takmaterialer
- Det skal benyttes vinduer/dører med lavtreflekterende glass og mørk innramming
- Alle murer/etc skal bygges i / kles med naturstein med stedstilpassede fargenyanser
- Detaljering på bygget for øvrig, skal tilpasses overliggende vilkår

Utvalget er i hovedsak enig med administrasjonens dispensasjonsvurderinger, men har et noe avvikende syn vedrørende fokus på å dempe landskapspåvirkning i områder som dette.

Begrunnelse for avvik fra administrasjonens vurderinger:

Dersom man krever tilbygg senket slik at dette flukter med eksisterende del, vil tiltaket etter vårt syn fremstå relativt langstrakt, og med ensartede veggliv og takfasader, som i seg selv kan gi et uheldig visuelt uttrykk og en mindre velfungerende arkitektur. Dette vil etter vårt syn, trolig kreve større terrenginngrep.

Omsøkte terrassering som følger naturlig topografi / brudd i en bygnings linjer er et velkjent grep for å sikre god terrengtilpasning og vil bidra til et avdempet inntrykk av størrelse.

Utvalget ser ikke tilbyggets høyde som særlig utfordrende i denne saken. Det er eksisterende del som er mest eksponert mot sjø, og det er også denne som trekker opp den totale bygningsmassens gjennomsnittshøyde. Tilbygg er i seg selv omsøkt med en akseptabel høyde og vil ikke gi silhuettvirkning e.l. Vi mener at det vil være tiltakets totale påvirkning på omgivelsene som er avgjørende både mht PBL § 1-8 og LNFR-formålet. Vi har etter en konkret vurdering kommet frem til at vesentlige hensyn i denne saken sikres best gjennom å tillate den omsøkte arkitekturen, men med foreslåtte vilkår om materialvalg og farger.

Bakgrunn for saken:

Søknadens dispensasjonsforhold:

- Fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel.
- Fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Saksutredning:

Det søkes om oppføring av tilbygg til fritidsbolig på GB 42/25 – Kilstangen 81. Samtidig med at det skal oppføres tilbygg skal det også gjøres endringer i eksisterende fasade mot sør, med innsetting av nye vinduer. Det skal også foretas en generell oppgradering av eksisterende fritidsbolig.

Tidligere i år ble det søkt om dispensasjon for å rive eksisterende fritidsbolig og bygge ny med omtrent samme plassering. Det ble også søkt om etablering av kjørevei fram til hytta og minirensaneanlegg for avløp. I møtet i Plan- og miljøutvalget den 19.06.2019 ble det gitt dispensasjon for etablering av minirensaneanlegg. Det ble gitt avslag på søknad om oppføring av ny fritidsbolig og etablering av kjørevei.

Nå er søknaden omarbeidet og man ønsker i stedet å bygge et tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Kjørevei er ikke en del av den nye søknaden. Tiltaket er imidlertid avhengig av dispensasjon for de samme forhold som ved tidligere behandling.

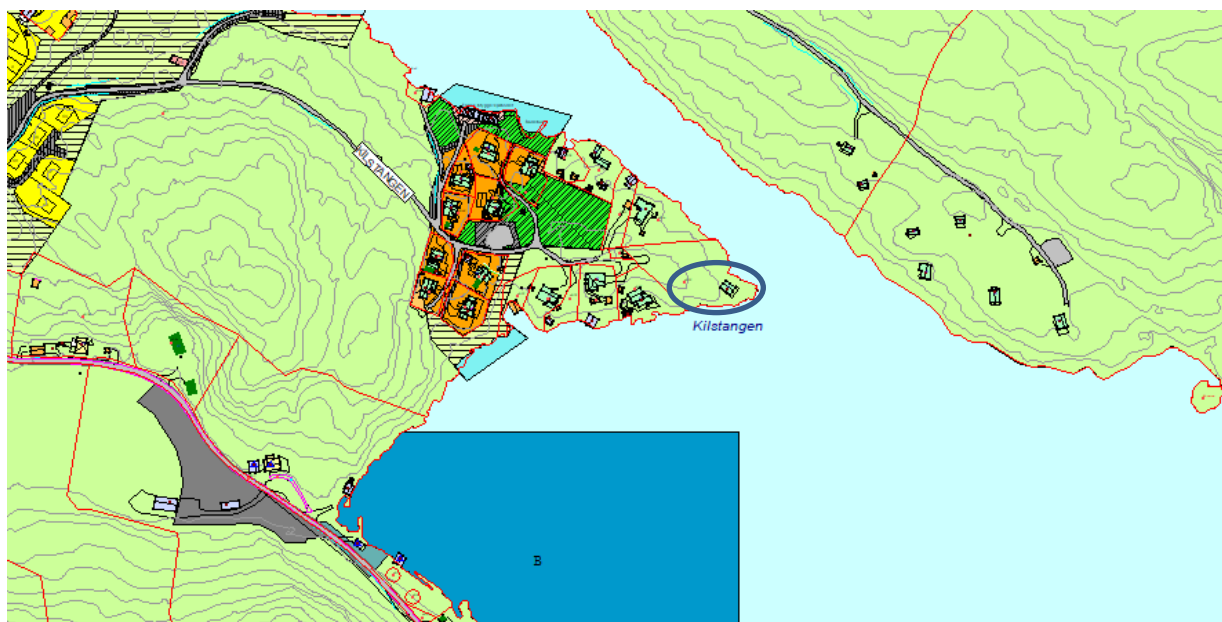
Eiendommen er forholdsvis stor og har et areal på 3284,4 m² og er bebygd med en fritidsbolig med et registrert bruksareal på 35 m². Tilbygget skal oppføres på nordvestsiden av fritidsboligen. Samlet blir fritidsboligen ganske lik den som var en del av tidligere søknad, men man har gjort enkelte endringer, blant annet tatt bort forstøtningsmurer mot sørøst.

Det finnes ikke gode tegninger av den eksisterende fritidsboligen i kommunens arkiv, kun utvendige, ikke-målsatte tegninger i forbindelse med utvidelse av terrasse/veranda i 1984. Ved en arealberegning i kommunens kartløsning ser det ut til at bebygd areal for eksisterende fritidsbolig, inkludert veranda, er ca. 81 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er ikke regulert, men er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen er vedtatt den 28.02.2019.

I tillegg gjelder plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbud langs sjø og vassdrag.



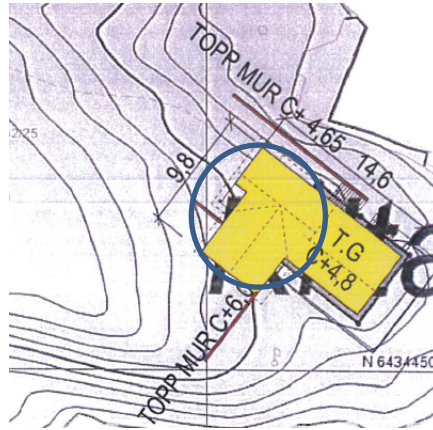
Oversiktskart



Fotomontasje som viser fritidsboligen med det nye tilbygget. I bakgrunnen ses fritidsbolig på naboeiendommen GB 42/34.



Fotomontasje



Utsnitt av situasjonskart. Det er satt ring rundt tilbygget.

Spesielle forhold:

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 2, men plankravet gjelder bare i områder avsatt til byggeområder, ikke i LNF-områder. I dette tilfellet ville det imidlertid vært en stor fordel å få satt i gang et planarbeid for hele området på Kilstangen, både det uregulerte området og det som i dag inngår i reguleringsplanen for Kilstangen hyttetun. I dag må det søkes om dispensasjon for alle tiltak siden hele området ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og det er ikke angitt byggegrense mot sjøen i området.

I en tilbakemelding til kommunen sier tiltakshaver at det er lite sannsynlig at de 14 andre hytteeierne i området vil være med på et reguleringsarbeid, siden deres tomter allerede har en langt høyere utnyttelse enn hva som er tilfellet for GB 42/25.

Fotomontasje viser at fasadene som vender mot sør skal endres med innsetting av større glassareal. Dette er imidlertid ikke en del av dispensasjonssøknaden siden plan- og bygningslovens § 1-8 åpner for at det kan foretas fasadeendringer i 100-metersbeltet.

Forstøtningsmurer anses å være en naturlig del av tiltaket, og vil ikke omtales spesielt videre i saken.

Det søkes om dispensasjon for overskridelse av høyder i forbindelse med tilbygget. Siden fritidsboligen ikke ligger innenfor et område avsatt til fritidsbebyggelse, kommer ikke høydebestemmelsen i kommuneplanen til anvendelse i denne saken. I retningslinjene til kommuneplanens arealdel sies det imidlertid at bestemmelsene til kommuneplanen skal være retningsgivende i LNF-områder. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er kommunestyrets instruksjon til underutvalg om hvordan saker bør behandles.

Tiltakshaver sier i en tilbakemelding til kommunen at høydene likevel vil være innenfor kommuneplanens bestemmelser i § 6 om mønehøyde og gesimshøyde. Ut fra innleverte tegninger kan det se ut til at dette er riktig.

Administrasjonen har gjort en vurdering av tilbyggets høyde, og mener at denne bør legges noe lavere. Ved å senke mønehøyden på tilbygget noe, slik at den ikke blir høyere enn eksisterende mønehøyde, anses tilbygget å underordne seg eksisterende fritidsbolig på en bedre måte. Dette kan medføre at det må gjøres noe mer terrengarbeid på baksiden av fritidsboligen, eventuelt at kjellerrom må utgå, men i sum finner vi at dette vil være en bedre løsning. Det er derfor satt vilkår om tilpasning av høyde i vedtaket.

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 miljøforingelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Merknader fra nabo:

Det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Uttalelse fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder sier blant annet følgende i sin uttalelse: «*Fylkesmannens miljøvernavdeling viser til vår uttalelse av 02.05.2019 til forrige søknad. Vi gav der kommunen råd om å avslå dispensasjon for oppføring av ny hytte der eksisterende hytte står i dag. Selv om eksisterende hytte nå ikke skal rives og en planlagt mur under terrassen ut mot sjøen erstattes med bærende stolper, gir foreliggende søknad i praksis det samme landskapsmessige resultatet.*»

Videre sies det: «*Eksisterende hytte ligger ytterst på neset og framskutt ut mot sjøen. Etter vår vurdering vil en utvidelse av hytta fra 35 til 98 kvm her gi en uheldig økning av det bebygde preget ut mot sjøen. Dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette også 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 byggeforbudet i strandsonen, eller andre arealdisponeringshensyn blir skadelidende.*»

Ut fra nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og ut fra vurderingene over, gir vi råd om at søknaden avslås.»

Det vises til uttalelsen i sin helhet.

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

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

Den eksisterende fritidsboligen er som beskrevet i forrige søknadsrunde avhengig av betydelige investeringer for at man skal sikre en videre bruk. Fra et bygningsteknisk ståsted ville en riving og gjenoppføring vært å foretrekke, og dette ville gitt en ny bygning som var rustet til å stå i lang fremtid. Når dette ikke lengre er et alternativ, vil vi mene at det nå omsøkte viser en god tilnærming. Tiltakshaver forholder seg her til kommunens tidligere innstilling, og har hatt et oppriktig ønske om å planlegge et tiltak som vil være godt både for omgivelsene og for familien.

Administrasjonen har forståelse for at man ønsker å legge til rette for en mer moderne fritidsbolig og tilpasse denne til familiens bruk. Modernisering av bebyggelse og en mer energieffektiv bruk vil kunne være momenter som taler for en dispensasjon. Når det gjelder mer private forhold tillegges ikke dette vesentlig vekt i en dispensasjonsvurdering.

Tilbygget er plassert på areal som fra før i stor grad er utviklet/bebygget med skiferbelagt betong, trapp og lagringsrom under. Grunnet dette, samt beliggenhet inntil hytte kan ikke

tilbyggingen sies å fremstå særlig ekspansiv. Denne delen av tiltaket vil også bli vesentlig dempet av topografi og vegetasjon. Mur og planering på nordøstlig side anses for å bidra positivt til terrengetilpasningen og den ønskede terrasseringseffekten som følger naturlig topografi. Det påpekes at dette vil fremstå ytterligere naturlig etter noe tid, når tilgroing, grønske, nedbør, etc. gjør sitt.

At man utnytter areal under hytta til kjeller synes positivt av flere årsaker – dette gir mulighet for å plassere nødvendig rom/funksjoner helt ute av syne, med den konsekvens at man reduserer muligheten for fremtidige dispensasjonsbehov ifbm boder, etc. andre steder på tomten.

Tiltaket berører areal som fra før har vært bebygd og benyttet som egen tomt, og vil ikke på noen annen måte påvirke allmennhetens mulighet til ferdsel eller andre interesser. Adkomst via land vil fremstå like tilgjengelig for f.eks. turgåere da nåværende sti ikke vil bli berørt. Tiltaket vil heller ikke legge begrensninger mht. sjøfareres mulighet til å legge til og benytte seg av strandlinjen eller tomten for øvrig.

Det er positivt at det tenkes på allmennhetens tilgang og at tiltaket ikke vil berøre strandarealer eller eksisterende sti. Det er også positivt at man ikke har tenkt å ta i bruk nye, uberørte arealer i forbindelse med utvidelsen.

Kommuneplanen har avsatt store deler av området, inkludert tiltakseiendommen, til LNFR-formål. Dette er bl.a. ment å sikre at innbyggerne har tilgang på friluftsområder og –aktiviteter innenfor sin del av kommunen, eller sikre arealer egnet til landbruk.

Denne saken gjelder som kjent en allerede bebygd tomt, som er en naturlig del av et etablert hytteområde. Når man nå har fjernet tidligere omsøkte vei, er tiltaket begrenset til allerede bebygd og benyttet areal ved eksisterende hytte. Tiltak vurderes ikke for å gi en påvirkning på omgivelsene som egner seg til å gi et mer privatiserende preg, og vi kan ikke se at dispensasjon/tillatelse vil kunne svekke bruk/mulighet til bruk av området, eller andre hensyn bak formålet. At eksisterende strømledning legges skjult i bakken anses for å være positivt mht. LNFR-hensyn.

Ethvert tiltak vil kunne gi en privatiserende effekt på omgivelsene. Når man i dette tilfellet har tatt bort kjøreveien og at tiltak på fritidsboligen bare berører området i umiddelbar nærhet, endres forutsetningene noe, selv om fritidsboligen i seg selv får tilnærmet samme areal og volum som tidligere.

Forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag er ment å sikre at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. På en slik tomt vil hensyn bak PBL § 1-8 og formål LNFR i relativt stor grad være overlappende.

Mens forrige søknad viste et mer omfattende tiltak, vil vi mene at det nå omsøkte medfører en betydelig reduksjon, og særlig mtp forhold som vil vurderes opp mot hensyn bak PBL § 1-8. Fjerning av vei sikrer at terrenget mellom parkering og hytte forblir uendret, og fjerning av mur mot sjø eliminerer en del av forrige plan som var vurdert å gi stor synlighet fra sjøen. Både plassering og utforming av tilbygget er slik at dette gir minst mulig påvirkning på landskapet. Arkitekturen er av en moderat karakter, og vil harmonere fint med bygde og naturlige omgivelser. Mens dagens hytte kan vurderes som mindre pen og er malt i en svært synlig rød farge, vil tiltak medføre en kledning i naturfarger, ikkereflekerende glass samt matte taktekkingsmaterialer. Samlet sett vil vi hevde at eiendommen ikke vil oppleves vesentlig endret ved gjennomføring av tiltak, men vi mener likevel at endringer i kledning/vinduer/taktekking vil kunne gi et forbedret uttrykk, spesielt mtp fjernvirkning.

Det kan gi en positiv effekt å bruke materialer som demper virkningen av bebyggelsens omfang og hindrer refleksjon fra f. eks. vinduer og glassrekkverk ut mot sjøen. Dette vil imidlertid også kunne gjennomføres på eksisterende hytte.

Det bør også anmerkes at eiendommen ikke ligger langs noen hovedlei. Innerst i Kummelsfjorden er det hovedsakelig lokale fiskere og eierne av eiendommene her som ferdes. Tiltaket anses for å være lite synlig ved innseiling i Kummelsfjorden, før man er på sørsiden, og derfra vil tilbygget være avdempet av koller og vegetasjon. Bakenforliggende terreng er høyere og forhindrer silhuettvirkning.

Selv om fritidsboligen ligger langt inne i Komlefjorden, ligger den relativt eksponert til, ytterst på Kilstangen. Fotomontasjen viser imidlertid at virkningen og synligheten av tilbygget vil være relativt begrenset fra sjøen, men at tilbygget kan virke dominerende når man ser det fra nordøst. Det er derfor satt vilkår i vedtaket som skal dempe dette inntrykket i noe grad.

Det vises for øvrig til dispensasjonssøknaden i sin helhet.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på GB 42/25 på Kilstangen. Tiltaket likner på mange måter det som tidligere ble omsøkt, men er likevel forandret på flere områder. Vei over eiendommen er tatt bort, og det søkes ikke lenger om å rive fritidsboligen, men bygge et tilbygg på nordsiden av denne.

Det er tidligere gitt dispensasjon for etablering av minirensaneanlegg på eiendommen.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det er kommuneplanens arealdel som er gjeldende for eiendommen. Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2019 og er en helt ny plan. Planen 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 blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Selv om fritidsboligen etter utbygging vil være tilnærmet lik den det ble gitt avslag for i forrige runde, er det likevel forskjeller som kan være relevante i vurderingen. Tiltakshaver har vist vilje til å endre tiltaket, og har, sammen med søker, gjort en grundigere jobb med å belyse tilbyggets innvirkning i forhold til området det plasseres i. Denne gangen søkes det ikke om riving og gjenoppbygging av fritidsbolig, men om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Tilbygget skal utføres på nordvestsiden av fritidsboligen, og vil ikke være veldig dominerende sett fra Komlefjorden.

Hovedhensynet bak byggeforbudet i LNF-områder og i 100-metersbeltet langs sjøen er først og fremst å beskytte ubebygde og uberørte arealer i strandsonen og i LNF-områder mot uheldig utbygging. Men byggeforbudet må også vurderes når det foretas en økning av bebyggelsen i de ovennevnte områdene. I dette tilfellet er det snakk om å bygge et tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Hele Kilstangen består for en stor del av hytteeiendommer som også er bebygde, og dette taler i favør av en dispensasjon. Det er også gitt dispensasjon for riving av fritidsbolig og oppbygging av en ny på naboeiendommen GB 42/34. Dette er også et forhold som taler for å gi dispensasjon for omsøkte tiltak, og det gir en forventning om likebehandlingshensyn.

Ved forrige behandling la administrasjonen vekt på at området bestående av fritidseiendommer ytterst på Kilstangen var videreført som LNF-område i ny kommuneplan, og at dette talte i disfavør av å gi dispensasjon fra formålet. Ved utarbeidelse av ny kommuneplan har det imidlertid ikke vært fokus på etablering av nye hytteområder. Det er derfor heller ikke gjort noe omfattende vurdering av området på Kilstangen.

I begrunnelsen for søknaden sies det at både plassering og utforming av tilbygget er slik at dette vil gi minst mulig påvirkning på landskapet. Administrasjonen er i all hovedsak enig i dette og konkluderer, i motsetning til ved forrige behandling, at tiltaket denne gangen ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene for LNF-området og byggeforbudet i 100-metersbeltet. Tilbygget skal oppføres på en allerede bebygde eiendom, og på et område som er opparbeidet eller i bruk.



Dette innhukket skal bygges ut

Tilbygget kommer ca. her

Grunnflaten for den «nye» fritidsboligen vil være innenfor kommuneplanens gjeldende bestemmelser for fritidsbebyggelse. Fritidsboligen ligger i utgangspunktet ganske eksponert, men ved å sette et vilkår om høyden på tilbygget kan vi ikke se at utvidelsen vil endre

landskapet i vesentlig grad. Det privatiserte preget endres heller ikke. Eiendommen har heller ingen verdi i forhold til landbruksinteresser.

Administrasjonen konkluderer etter ovennevnte at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er dermed oppfylt.

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

I denne saken vil fordeler og ulemper i forhold til LNF-formålet og plan- og bygningslovens § 1-8 i stor grad være sammenfallende, og de vurderes derfor samlet.

Tiltaket skal utføres på en eiendom som allerede er bebygget, og vil ikke føre til ytterligere privatisering. Dette er svært positivt i forhold til om det skulle tas i bruk et helt uberørt område.

Det er liten avstand til sjøen, og tilbygget vil være synlig. Dette kan påvirke landskapsinteressene i noe grad, og dermed medføre en ulempe i forhold til en dispensasjon. Dette må imidlertid ses i sammenheng med at det dreier seg om en tomt som allerede er bebygget med en fritidsbolig i dag, og dagens bruk opprettholdes som før. Det er også satt vilkår i vedtaket som ytterligere vil dempe synligheten av tilbygget.

Videre ser administrasjonen det som positivt å modernisere bebyggelsen, da dette bidrar til bedre standard og bedre energirammer, noe som igjen fører til et bedre miljø, både for brukerne av fritidsboligen og samfunnet. På denne eiendommen er det også gitt dispensasjon for etablering av minirensanlegg, noe som vil gi en betydelig bruksfordel på eiendommen ved at dette anlegget kan knyttes opp mot et nytt og moderne tilbygg og en renovert hytte.

Fylkesmannen i Agder gir i sin uttalelse råd om at kommunen avslår søknaden. I plan- og bygningslovens § 19-2 fjerde ledd sies det at kommunen ikke bør 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. Fylkesmannen sier også at dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil det kunne skape uheldige presedensvirkninger.

Administrasjonen mener imidlertid at grunnlaget for å gi dispensasjon i denne saken foreligger. Man har gjort vesentlige endringer, og selv om fritidsboligen i seg selv ikke endres betydelig i forhold til tidligere søknad, vil ikke tiltaket fremstå som et fremmedelement. Man får en betydelig oppgradering av bebyggelsen, samtidig som det legges til rette for en hensiktsmessig tilkobling til rensanlegget.

I en dispensasjonssak må det alltid 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 snakk om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Denne konkrete saken vurderes til ikke å gi føringer i form av uheldig presedens siden de andre eiendommene innenfor LNF-området på Kilstangen allerede er bebygget betydelig mer enn hva tilfellet er for GB 42/25. Etter utbygging vil fritidsboligen på GB 42/25 ha et bebygget areal på 108,7 m², mens fritidsboligen på naboeiendommen, GB 42/34, til sammenligning har et bebygget areal på 138,5 m². Også naboeiendommen i sørvest har en samlet bebyggelse på ca. 140 m² BYA.

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 er

avsatt til LNF-område, og det finnes derfor ikke alternative løsninger som ikke genererer krav om dispensasjon.

Etter en konkret vurdering av fordeler og ulemper finner administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum kan dispensasjon innvilges.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - GB 42/25 - Kilstangen 81
- 2 Situasjonsplan
- 3 Tegninger
- 4 Kilstangen 81 Vinkel 1 uten mur 03
- 5 Kilstangen 81 Vinkel 2 uten mur 02
- 6 Kilstangen 81 Vinkel 3 uten mur
- 7 Fylkesmannens uttalelse til dispensasjonssøknad - utvide hytte - GB 42/25 - Kilstangen 81