



Saksframlegg

Dispensasjon - Fritidsbolig - GB 47/58 - Røststadveien 367

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
32/19	Plan- og miljøutvalget	27.02.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig, mottatt i kommunen 04.01.2019, med tilleggssøknad mottatt 18.02.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Det totale bruksarealet på eiendommen må reduseres slik at det samsvarer med kommuneplanens bestemmelser. Kommuneplanens bestemmelser om gesimshøyde må også etterkommes. Nye tegninger må foreligge før byggetillatelse kan gis.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 27.02.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig, mottatt i kommunen 04.01.2019, med tilleggssøknad mottatt 18.02.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Det totale bruksarealet på eiendommen må reduseres slik at det samsvarer med kommuneplanens bestemmelser. Kommuneplanens bestemmelser om gesimshøyde må også etterkommes. Nye tegninger må foreligge før byggetillatelse kan gis.

Repr. Stubstad (FRP) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig, mottatt i kommunen 04.01.2019, med tilleggssøknad mottatt 18.02.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Vilkår: Fritidsbolig skal oppføres i samme størrelse som tidligere 108m² BRA.

Eksisterende fritidsbolig ble bygget i 1987 og har i dag en bruksareal på 108m². Det søkes om å rive eksisterende fritidsbolig, for så å oppføre en ny med samme plassering.

Utvalget er enig i rådmannens vurdering ang plankravet, avstandskrav til fylkesvei og forbud mot tiltak i 100 metersbelte. Utvalget er uenig i rådmannens syn om utnyttelsesgrad. Det har vært praksis i kommunen å tillate oppbygging av eksisterende bygg i tilsvarende størrelse.

Tiltakene utføres i et allerede bebyggt område som er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering i vesentlig grad.

Videre ser utvalget det som positivt å erstatte eldre fritidsboliger med nye, fordi det bidrar til bedre standard og bedre energirammer, noe som igjen fører til et bedre miljø, både for brukerne av fritidsboligen og samfunnet.

Utvalget mener fordelene er klart større enn ulempene.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag satt opp mot forslag FRP

FRP forslag til vedtak ble vedtatt med 7 mot 2 (AP) stemmer

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig, mottatt i kommunen 04.01.2019, med tilleggsøknad mottatt 18.02.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Vilkår: Fritidsbolig skal oppføres i samme størrelse som tidligere 108m² BRA.

Eksisterende fritidsbolig ble bygget i 1987 og har i dag en bruksareal på 108m². Det søkes om å rive eksisterende fritidsbolig, for så å oppføre en ny med samme plassering. Utvalget er enig i rådmannens vurdering ang plankravet, avstandskrav til fylkesvei og forbud mot tiltak i 100 metersbelte. Utvalget er uenig i rådmannens syn om utnyttelsesgrad. Det har vært praksis i kommunen å tillate oppbygging av eksisterende bygg i tilsvarende størrelse.

Tiltakene utføres i et allerede bebyggt område som er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering i vesentlig grad.

Videre ser utvalget det som positivt å erstatte eldre fritidsboliger med nye, fordi det bidrar til bedre standard og bedre energirammer, noe som igjen fører til et bedre miljø, både for brukerne av fritidsboligen og samfunnet.

Utvalget mener fordelene er klart større enn ulempene.

Bakgrunn for saken:

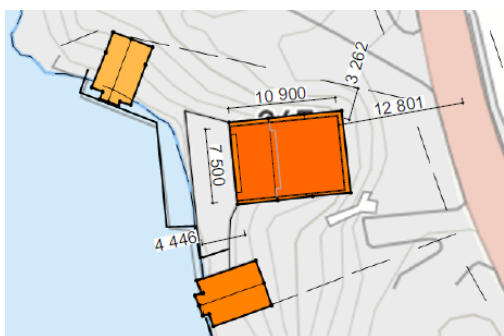
Saksutredning:

Det søkes om å rive eksisterende fritidsbolig for oppføring av ny, på eiendommen GB 47/58 – Røsstadveien 367. Fritidsboligen plasseres på eksisterende murer, men topp laveste gulv heves til 2,5 moh.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

- Plan- og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø.
- Plankrav i kommuneplanen
- Avstandskrav til fylkesvei
- Kommuneplanens bestemmelser om fritidsboliger

Eiendommen er på ca. 604 m² og er per i dag bebygd med en fritidsbolig med et registrert bruksareal på 108 m², ny fritidsbolig oppgis å få et areal på 109 m². Videre er det registrert to naust/sjøbu på henholdsvis 14m² og 27 m². Eksisterende fritidsbolig skal rives i forbindelse med oppgradering av eiendommen. Samlet bruksareal på eiendommen etter oppføring av ny fritidsbolig blir 150 m², dvs. 1 m² større enn i dag.



Situasjonskart viser plassering av ny fritidsbolig på eksisterende grunnmur.



Illustrasjon av ny fritidsbolig med eksisterende brygge.



Flyfoto av eksisterende fritidsbolig

Saksutredning:

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er ikke regulert, men avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen er vedtatt 20.12.2012.

Relevante bestemmelser:

§ 2 Plankrav, pbl § 11.9 nr 1

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger ny områdereguleringsplan for:

- Sentrumsområde på Tangvall øst for Fv 456
- Utvidelse av Lohnelier næringsområde
- Utbyggingsområde for bolig Skibakksheia
- Utbyggingsområde for bolig Øygardsheia

Før øvrige områder er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan finne sted.

c. Fritidsbebyggelse

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 138 m² for tomter for fritidsbebyggelse som har eller skal ha parkeringsareal på egen tomt. Parkeringsareal inngår i beregning av grad av utnyttning. Hver tomt skal ha 1 parkeringsplass på minimum 18 m².

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 120 m² for tomter for fritidsbebyggelse som ikke har eller får parkeringsareal på egen tomt.

Det tillates kun en boenhet pr tomt. Maks mønehøyde 5,5 meter og maks gesimshøyde 4 meter. Anneks med maks BRA = 20 m² og maks mønehøyde 4 meter og maks gesimshøyde 3 meter kan kun oppføres der totalt bruksareal ikke overstiger maks tillatt bruksareal på tomten, og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter.

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:

Agder energi Nett AS sier i sin uttalelse: «Ved denne eiendommen ligger 110kV høyspenningslinje Leire – Mikkelsmyr. Denne linjen har et totalt byggeforbud på 21 meter, det vil si 10,5 meter til hver side fra senter linje målt horisontalt. Ingen deler av bygning (takutspring, trapper, verandaer ol.) må komme nærmere linjen enn nevnte avstand.»

Statens vegvesen sier i sin uttalelse: «Statens vegvesen har ingen merknader til en eventuell dispensasjon. Dersom dispensasjonen innvilges etter søknad påregnes at dispensasjonen fra byggegrensa mot fv. 204 vil bli gitt.»

Fylkesmannen i Agder sier i sin uttalelse: «Fylkesmannen har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Vi kan ikke se at en ny hytte vil ytterligere skade slike interesser.»

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen merknader til søknaden.

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

Tiltaket vil ikke føre til endret bruk, men vil øke komfort og medføre blant annet vesentlig bedre energiramme.

Eksisterende fritidsbolig ble bygget i 1987. Det har vært en betydelig standardheving i forhold til tekniske krav på fritidsboliger, fra den gang. Oppføring av ny fritidsbolig med dagens standard vil øke komforten, og gi en betydelig bedre energiramme, slik søker anfører.

Området er i høy grad ferdig utviklet og godt etablert. En plan vil etter søkers syn fremstå som overflødig i forhold til omsøkt tiltak. Tiltaket vil ikke påvirke forhold mot vei eller sjø i større grad en eksisterende fritidsbolig.

Tiltaket ligger i et etablert område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Det er knyttet bestemmelser til disse områdene i kommuneplanens arealdel.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om å rive eksisterende fritidsbolig, for så å oppføre en ny med samme plassering. Ringmurene fra den gamle fritidsboligen skal benyttes, men gulvet heves til 2,5 moh. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 2, samt fra plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2012, 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.

Når det gjelder byggeavstand til veien, anses dette å være tilstrekkelig vurdert gjennom Vegvesenets uttalelse, i tillegg til at det ikke bygges nærmere veien enn det bebyggelsen er i dag. Dette gjelder i forhold til begge de kumulative vilkårene i bestemmelsen.

Vurdering av hensynet bak 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 allmenheten.

Plankravet i kommuneplanen skal i hovedsak ivareta en helhetlig planlegging i forhold til infrastruktur, miljø og overordnede konsekvenser av en utbygging innenfor område. I dette tilfelle søkes det om å rive eksisterende fritidsbolig for å oppføre en ny fritidsbolig med samme plassering.

Administrasjonen kan ikke se at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt som følge av det omsøkte tiltaket. Eiendommens bruk endres ikke, og det skal ikke opprettes nye boenheter. Samtidig vil kommuneplanens bestemmelser gjelde i dispensasjonssaken, slik de også vil være førende i en eventuell reguleringsprosess.

Vurdering i forhold til plan- og bygningslovens § 1-8 forbud mot tiltak i 100-metersbeltet:

Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø skal ivareta de allmenne interesser og unngå uheldig bygging i strandsonen. Tomten og område rundt fremstår som privatisert, og allmennhetens interesser synes ikke å bli svekket som følge av tiltaket. En kan heller ikke se at tiltaket vil få negativ virkning på kystlandskapet, da den nye hytta skal erstatte den gamle og plasseres på samme sted.

Vurdering i forhold til bestemmelsen om fritidsboliger:

Hensynet bak bestemmelsen om maks 120 m² BRA for fritidseiendommer er å styre nedbygging av strandsonen, samtidig som fritidsboliger ikke fremstår som boliger. Denne saken er spesiell siden det allerede står en fritidsbolig på eiendommen i dag, og den nye medfører ikke en større utnyttelse av arealet. Likevel så vil det visuelle øke, da den nye fritidsboligen heves i terrenget, samt gis en mer ruvende utforming med to etasjer uten skråtak.

Arealbegrensningene på fritidseiendommer 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.

Det er ikke vist gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng i søknadspapirene. Da den nye fritidsboligen heves, er det usikkert om man holder seg innenfor bestemmelsene om maks gesimshøyde på 4 meter. Tegningene må uansett endres i forhold til utnyttelse, og gesimshøyden kan også tilpasses før endelig byggetillatelse gis.

Med unntak av bestemmelsen om utnyttelsesgrad og gesimshøyde, 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. Vilket 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.

Dersom hensynet bak en bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt skal søknad om dispensasjon ikke innvilges. I denne saken er snakk om å rive en eksisterende fritidsbolig, og å oppføre en ny, samtidig som plasseringen er gitt ved eksisterende grunnmur. Utformingen av den omsøkte fritidsbolig kan endres slik at den tilpasses kommuneplanens bestemmelser om utnyttelse. Vi mener derfor at dispensasjon for de andre omsøkte forholdene kan gis, på vilkår om at utnyttelsesgraden for eiendommen er i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Administrasjonen behandler derfor disse forholdene også i forhold til fordeler og ulemper.

Tiltakene utføres i et allerede bebygd område som er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering i vesentlig grad. Eiendommen hvor fritidsboligen ønskes plassert ligger helt i strandkanten, men det er oppført både hytter og sjøboder nærmere – og i samme avstand - til sjøen.

Fritidsboligen vil bli synlig fra sjøen, og kan påvirke landskapsinteressene, 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 bebygd i dag, og det dreier seg om å føre opp et «erstatningsbygg».

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket har noen endrede konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til – sjøen, eller i forhold til allmenheten. Dette vektet i favør av dispensasjon.

Videre ser administrasjonen det som positivt å erstatte eldre fritidsboliger med nye, fordi det bidrar til bedre standard og bedre energirammer, noe som igjen fører til et bedre miljø, både for brukerne av fritidsboligen og samfunnet.

I dette tilfellet er området avsatt til fritidsboliger i kommuneplanen, og området fremstår som etablert. En eventuell detaljregulering av området ville ikke endret noe i forhold til arealbruken i området. Det som er vesentlig i denne saken er utnyttelsen av eiendommen. Ved utarbeidelse av plan ville kommuneplanens bestemmelser bli lagt til grunn, og det bør de også gjøre i en dispensasjonssak. Det er derfor satt som vilkår at denne bestemmelsen etterkommes.

Administrasjonen konkluderer etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene 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 utnyttelse er avslått etter første ledd i samme bestemmelse.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Etasjeplan 1
- 2 Etasjeplan 2
- 3 Fasade-tegning
- 4 Situasjonsplan
- 5 Snitt-tegning
- 6 Korrigert uttalelse fra Agder Energi Nett AS

- 7 Søknad om dispensasjon
- 8 Uttalelse fra Agder Energi Nett AS
- 9 Uttalelse fra Statens Vegvesen