



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for oppføring av sjøbod og brygge - GB 49/12 - Ospedalen 13

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
201/19	Plan- og miljøutvalget	20.11.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og sjøbod på GB 49/12, mottatt i kommunen 20.09.2019.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 20.11.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og sjøbod på GB 49/12, mottatt i kommunen 20.09.2019.

Repr. Daland (UAVH) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra pbl §1-8, for

oppføring av brygge, trapp og sjøbod som omsøkt på GB 49/12, mottatt i kommunen 20.09.2019.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- De utraste tiltak (trapp og brygge) skal ryddes opp i, og området skal sikres mht dette.*
- Tiltakene skal tilpasses de stedlige omgivelser, og sjøbod skal oppføres i mørk eller naturtilpasset farge*

Begrunnelse:

Utvalget viser til rådmannens vurderinger ang dispensasjons-forhold, og stiller seg bak disse. Samtidig er utvalget uenig i rådmannens og fylkesmannens vurdering av byggeforbudet i 100-metersbelte. Det vises til Statlige retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning- Punkt 6 (Søgne)

Lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon.

Omsøkte tiltak vil etter utvalgets syn ikke ha særlig negativ innvirkning på friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annet av samfunnsmessig betydning.

Utvalget vektlegger at dette er et av områdene i kommunen, hvor det er lite press på strandsonereale. Det vil således ikke være nødvendig å stille plankrav for gjennomføring av omsøkte tiltak. Samtidig vises det også til at naboeiendommer en nedbygd med brygger og sjøboder, og vi finner at omsøkte tiltak naturlig passer inn i omgivelsene.

Selv om rådmann ikke vekter eksisterende utraste brygge og trapp, tillegger utvalget dette vekt med hensyn til at eiendommen tidligere er benyttet til sjørelatert bruk. Vi mener at eiendommen også nå, skal kunne nyttes til dette på en hensiktsmessig måte.

Området ligger innerst i tryssfjorden. Det er lite byggepress i denne delen av kommunen, og det er lite bruk av området fra almenheten som rekreasjonsområde.

I vår vektning av fordeler og ulemper, anser vi det som en ulempe at vi går imot overordnet myndighet sine råd, men i dette tilfelle er vi uenige med overordnet myndighet og anser derfor ikke dette for å være en tungtveiende ulempe. Fordelene slik vi ser det, er at området estetisk vil fremstå mer helhetlig etter gjennomføring av omsøkte tiltak, samt at man får ryddet opp i de utraste tiltakene.

Med hensyn til presedensfare, finner utvalget det vanskelig å se at det finnes tilsvarende sak/saker som ville kunne hevde samme forhold som denne sak.

Repr. Stubstad (FRP) fremmet fellesforslag (H, V, KRF, FRP):

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra pbl §1-8, for oppføring av brygge og trapp som omsøkt på GB 49/12, mottatt i kommunen 20.09.2019. I samme vedtak avslås søknad om oppføring av sjøbod.

Dispensasjon gis på følgende vilkår: – De utraste tiltak (trapp og brygge) skal ryddes opp i, og området skal sikres mht dette.

Begrunnelse: Utvalget viser til rådmannens vurderinger ang dispensasjons-forhold, og stiller seg bak disse. Utvalget mener at oppføring av omsøkte sjøbod, bør skje gjennom en reguleringsplan. Samtidig er utvalget uenig i rådmannens og fylkesmannens vurdering av byggeforbudet i 100metersbelte når det gjelder oppføring av trapp og brygge. Det vises til Statlige retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning- Punkt 6 (Søgne) Lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Omsøkte tiltak vil etter utvalgets syn ikke ha særlig negativ innvirkning på friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annet av samfunnsmessig betydning.

Utvalget vektlegger at dette er et av områdene i kommunen, hvor det er lite press på strandsonereale. Det vil således ikke være nødvendig å stille plankrav for gjennomføring av omsøkte tiltak. Samtidig vises det også til at naboeiendommer en nedbygd med brygger, og vi finner at omsøkte tiltak naturlig hører hjemme i de stedlige omgivelser.

Selv om rådmann ikke vekter eksisterende utraste brygge og trapp, tillegger utvalget dette vekt med hensyn til at eiendommen tidligere er benyttet til sjørelatert bruk. Vi mener at strandeiendommen eiendommen nå, også skal kunne nyttes til dette på en hensiktsmessig måte.

Området ligger innerst i tryssfjorden. Det er lite byggepress i denne delen av kommunen, og det er lite bruk av området fra almenheten som rekreasjonsområde.

I vår vektning av fordeler og ulemper, anser vi det som en ulempe at vi går imot overordnet myndighet sine råd, men i dette tilfelle er vi uenige med overordnet myndighet og anser derfor ikke dette for å være en tungtveiende ulempe. Fordelene slik vi ser det, er at området estetisk vil fremstå mer helhetlig etter gjennomføring av ny brygge og trapp, samt at man får ryddet opp i de utraste tiltakene.

Med hensyn til presedensfare, finner utvalget det vanskelig å se at det finnes tilsvarende sak/saker som ville kunne hevde samme forhold som denne sak.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

UAVH forslag

Rådmannens forslag satt opp mot fellesforslag fra H, FRP, V, KRF

UAVH forslag falt med 7 mot 2 (FRP, UAVH) stemmer

Fellesforslag fra H, FRP, V, KRF ble vedtatt med 8 mot 1 (MDG stemmer)

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra pbl §1-8, for oppføring av brygge og trapp som omsøkt på GB 49/12, mottatt i kommunen 20.09.2019.

I samme vedtak avslås søknad om oppføring av sjøbod.

Dispensasjon gis på følgende vilkår: – De utraste tiltak (trapp og brygge) skal ryddes opp i, og området skal sikres mht dette.

Begrunnelse: Utvalget viser til rådmannens vurderinger ang dispensasjons-forhold, og stiller seg bak disse. Utvalget mener at oppføring av omsøkte sjøbod, bør skje gjennom en reguleringsplan. Samtidig er utvalget uenig i rådmannens og fylkesmannens vurdering av byggeforbudet i 100metersbelte når det gjelder oppføring av trapp og brygge. Det vises til Statlige retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning- Punkt 6 (Søgne)

Lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Omsøkte tiltak vil etter utvalgets syn ikke ha særlig negativ innvirkning på friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annet av samfunnsmessig betydning.

Utvalget vektlegger at dette er et av områdene i kommunen, hvor det er lite press på strandsonereale. Det vil således ikke være nødvendig å stille plankrav for gjennomføring av omsøkte tiltak. Samtidig vises det også til at naboeiendommer en nedbygd med brygger, og vi finner at omsøkte tiltak naturlig hører hjemme i de stedlige omgivelser.

Selv om rådmann ikke vekter eksisterende utraste brygge og trapp, tillegger utvalget dette vekt med hensyn til at eiendommen tidligere er benyttet til sjørelatert bruk. Vi

mener at strandeieendommen eiendommen nå, også skal kunne nyttes til dette på en hensiktsmessig måte.

Området ligger innerst i trysfjorden. Det er lite byggepress i denne delen av kommunen, og det er lite bruk av området fra almenheten som rekreasjonsområde.

I vår vektning av fordeler og ulemper, anser vi det som en ulempe at vi går imot overordnet myndighet sine råd, men i dette tilfelle er vi uenige med overordnet myndighet og anser derfor ikke dette for å være en tungtveiende ulempe. Fordelene slik vi ser det, er at området estetisk vil fremstå mer helhetlig etter gjennomføring av ny brygge og trapp, samt at man får ryddet opp i de utraste tiltakene.

Med hensyn til presedensfare, finner utvalget det vanskelig å se at det finnes tilsvarende sak/ saker som ville kunne hevde samme forhold som denne sak.

Bakgrunn for saken:

Saksutredning:

Søknadens dispensasjonsforhold:

- Bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon for oppføring av brygge og sjøbod på GB 49/12, søknad mottatt i kommunen 20.09.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger utenfor regulert område. I kommuneplan for Søgne for 2018-2030 er eiendommen satt av til boligbebyggelse. Kommuneplanen er egengodkjent den 28.02.2019.

Kommuneplanen § 6 a. sier følgende om områder som er avsatt til bolig:

a. Boliger

Der utnyttelse ikke er avklart i reguleringsplan skal maksimal utnyttingsgrad for boligtomter være BYA 40 %. Der antall boenheter ikke er angitt i plan, kan det tillates inntil to boenheter pr. regulert tomt.

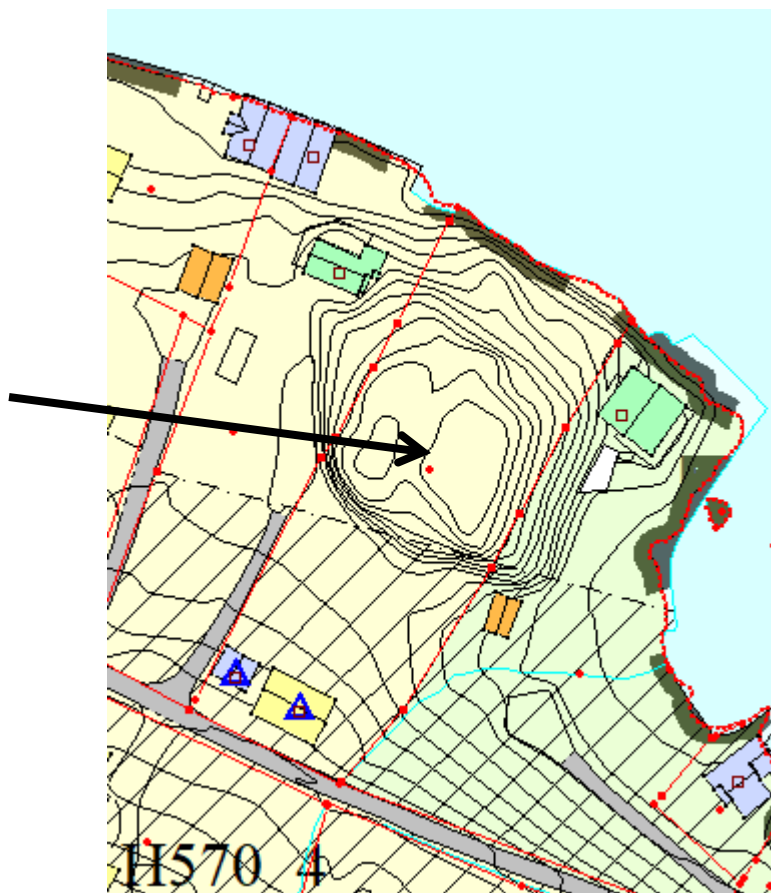
Omsøkte tiltak vil gi en grad av utnyttelse for eiendommen beregnet til 5,2 % BYA. Grad av utnyttelse er i samsvar med kommuneplanen.

Kommuneplanen § 6 e. om brygger har følgende ordlyd:

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, levegger og liknende. Det kreves minst 2,5 meter kaifront pr. ny fritidsboligenhet på øyene. På brygger tillates uttriggere 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.

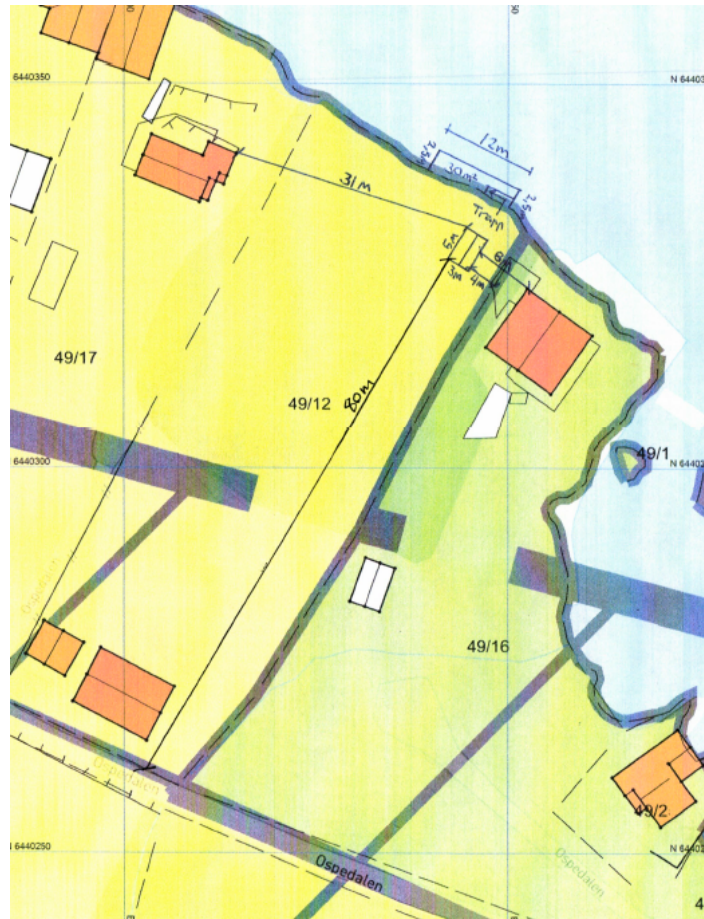
Omsøkte brygge vil få en kaifront på 12 meter og utgjøre 30 m². Bryggen er i samsvar med ovenstående bestemmelse i kommuneplanen.



Omsøkte eiendom er markert med svart pil



Flyfoto av området. Omsøkte eiendom er markert med svart pil.



Situasjonskart med omsøkte tiltak inntegnet

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden om dispensasjon er sendt til sektormyndighetene for uttalelse.

Norsk maritimt museum skriver blant annet følgende i mail av 15.10.2019:

«Det er ikke registrert kulturminner under vann som blir berørt av tiltaket. Tiltakets omfang i sjø er begrenset. (...) Norsk maritimt museum har utover dette ingen merknad til søknaden.»

Kystverket Sørøst skriver blant annet følgende i sin uttalelse datert 07.10.2019:

«Tiltaket er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven § 27. Ettersom tiltaket ligger i kommunens sjøområde er det kommunal havnemyndighet som skal vurdere konsekvenser for sjøfarende og behandle søknaden, jf. havne- og farvannsloven §27 første ledd.

Kystverket Sørøst vurderer at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller vesentlige regionale hensyn som vi skal ivareta. Kystverket Sørøst har av deb grunn ingen vesentlige merknader til dispensasjonsspørsmålet i denne saken.»

Administrasjonen har konferert med kommunal havnemyndighet om tiltaket krever behandling etter havne- og farvannsloven. Kommunal havnemyndighet mener at dette ikke kreves pga. tiltakets omgang. På bakgrunn av dette ser administrasjonen bort fra det Kystverket skriver om behandling av saken etter havne- og farvannsloven er nødvendig.

Fiskeridirektoratet skriver blant annet følgende i sin uttalelse av 30.09.2019:

«Fiskeridirektoratet region Sør forholder seg bare til den del av søknaden som omhandler tiltak i sjø. Oppføring av bod på land er således utenfor vår omtale i denne uttalelse.

Kartlegging av marine naturtyper i Miljødirektoratets naturbase og i Fiskeridirektoratets kartløsning viser ingen registrerte gruntvannsområder med bløtbunn i nærheten av tiltaksområdet. På det grunnlaget har derfor Fiskeridirektoratet region Sør ingen merknader til omsøkte tiltak.»

Fylkesmannen i Agder skriver blant annet følgende i sin uttalelse datert 03.10.2019: «I dette tilfellet er det i overordnet plan krav om at nye tiltak skal avklares i plan og da knyttet til boligformål. Omsøkte tiltak er i strid med formålet og vil etter vårt skjønn klart forsterke det bebygde preget i strandsonen. Videre framstår strandsonen på eiendommen uten inngrep fra før. Tiltakene vil for øvrig ligge uten nær tilknytning til eiendommens øvrige bebyggelse.

Dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til liknende senere 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 uttalelsene i sin helhet.

Administrasjonens kommentar til Fylkesmannen i Agders uttalelse:

Etter administrasjonens mening vil ikke omsøkte brygge og sjøbod være i strid med boligformålet i kommuneplanen da disse tiltakene står i naturlig sammenheng til bruk av en boligeiendom som grenser til sjøen. Vi kan derfor ikke se at det er nødvendig å søke om dispensasjon fra formålet i denne saken.

Videre kan ikke administrasjonen se at plankravet i kommuneplanen slår inn, da omsøkte tiltak er § 20-4-tiltak. I bestemmelsene til kommuneplan for Søgne 2018-2030 § 3 står det blant annet at:

«Tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5 er unntatt fra plankravet.»

Tiltakshaver har sendt inn en kommentar til Fylkesmannens uttalelse til saken. Han skriver blant annet følgende i mail datert 07.10.2019:

«Det var tidligere steinbrygge med steintrapp ned til sjøen, med samme plassering som omsøkt tiltak. Brygga med trapp har rast ut pga. manglende vedlikehold. Dette kommenterte undertegnede på forhåndskonferansen, men det ble konkludert med at det ikke var relevant for saken.»



Bilde vedlagt tiltakshavers mail med kommentar til Fylkesmannens uttalelse

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

Eiendommens bratte fjellvegg mot Trysfjorden gjør det vanskelig å få tilgang til/fra sjøen. Det søkes derfor om sjøbod og brygge for å gi eiendommen tilgang til sjøen.

Det er riktig at eiendommen har et bratt terreng mot sjøen.

Sjøboden blir plassert 3,5 moh. på en naturlig fjellhulle som måler omtrent 25 m², det trengs kun terrenginngrep bak sjøboden med denne plasseringen. Terrenginngrepet vil ikke bli synlig fra sjøen. Sjøboden blir plassert mot naboeiendommen 49/16 for å samle bygningsmassen. Plasseringen blir på lik linje med fritidsboligen, Ospedalen 17, dette vil gjøre boden mindre synlig fra Holmen og på vei inn Trysfjorden med båt.

Administrasjonen tar dette til etterretning.

Fordeler

- *Regulert til boligbebyggelse*

Det vil ikke være i strid med boligformålet i kommuneplanen å sette opp en sjøbod og brygge på en eiendom som ligger inntil sjøen.

- *Tilgang til/fra sjøen*

Tilgang til og fra sjøen vil utgjøre en fordel for hjemmelshaver. Personlige fordeler er imidlertid ikke relevante i forbindelse med vurderingen om det skal gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

- *Strandsonen til GB 49/12 er utilgjengelig for allmennheten fra sjøen (lite ferdsel)
Strandlinjen Ospedalen/Try har generelt flatt landskap med lettere tilgang.
Tilsvarende brygger/sjøboder på naboeiendommer*

Etter administrasjonens mening gjør det bratte terrenget mot sjøen at eiendommen fremstår som lite egnet for å bli bebygd med sjøbod og brygge.

Ulemper

- *Tiltak i 100-metersbeltet*

Administrasjonens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

§ 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, 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 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.

Omsøkte eiendom er bebygd med et våningshus og en garasje plassert på den delen av eiendommen som ligger mot veien og lengst fra sjøen. Om dette skriver Fylkesmannen blant annet følgende i sin uttalelse i brev av 25.09.2019:

«Videre fremstår strandsonen på eiendommen uten inngrep fra før. Tiltakene for øvrig ligger uten nær tilknytning til eiendommens øvrige bebyggelse.»

Administrasjonen er enig med Fylkesmannen i denne vurderingen. Etter administrasjonens mening vil hvordan tomten fremstår fra sjøen endres i betydelig grad hvis det gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Både omsøkte brygge og omsøkte sjøbod vil bli synlig fra sjøen.

Det vil være positivt at de terrenginngrep som tiltakene vil medføre ikke vil være synlige fra sjøen. Omsøkte sjøbod og brygge vil imidlertid i stor grad være godt synlig fra sjøen. Hvis det gis tillatelse til disse tiltakene, vil det i stor grad endre hvordan eiendommen fremstår sett fra

sjøen. Tomtens ubebygde del langs sjøen utgjør en ubebygd «buffersone» som etter administrasjonens mening bør bevares som den er.

I 1981 ble det gitt dispensasjon fra den daværende strandplanloven (tilsvarende byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter pbl. § 1-8) for oppføring av en ca. 50 m² stor kombinert sjøbod og redskapshus på naboeiendommen GB 49/17.



Flyfoto av området. Omsøkte eiendom er markert med svart pil. GB 49/17, eiendommen som dispensasjonen fra 1981 gjelder for, er markert med blå pil

Tiden og endringer i regelverket gjør at denne dispensasjonen imidlertid har begrenset overføringsverdi til omsøkte tiltak.

En dispensasjon i denne saken vil kunne gi uheldige virkninger for hensynene bak pbl. § 1-8. Særlig i et område hvor det ikke er gitt dispensasjon fra 100-metersbeltet på så lang tid, vil en innvilgelse i denne saken kunne føre til en svært uheldig presedensvirkning.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og dispensasjonssøknaden avslås.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - sjøbod og brygge - GB 49/12 - Ospedalen 13 - mottatt her 20.09.19
- 2 D - Situasjonkart
- 3 C - Nabovarsel
- 4 Bilder
- 5 E - Tegninger
- 6 Uttalelse fra Fiskeridirektoratet
- 7 Uttalelse fra Kystverket
- 8 Uttalelse fra Norsk maritimt Museum
- 9 Uttalelse fra Fylkesmannen
- 10 Tiltakshavers kommentar til Fylkesmannens uttalelse