



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon - endret plassering av bod - terrenginngrep - GB 25/128 - Borøya 94

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
185/19	Plan- og miljøutvalget	23.10.2019
199/19	Plan- og miljøutvalget	20.11.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for endret plassering av bod.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Avstand mellom fritidsbolig og uthus/bod må ikke overstige 8 meter.
- Boden må i sin helhet plasseres innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for utførte terrenginngrep.

- Ny platting må fjernes og landskapet må tilbakeføres slik det var før sprengningen, så godt det lar seg gjøre.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 23.10.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for endret plassering av bod.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Avstand mellom fritidsbolig og uthus/bod må ikke overstige 8 meter.
- Boden må i sin helhet plasseres innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for utførte terrenginngrep.

- Ny platting må fjernes og landskapet må tilbakeføres slik det var før sprengningen, så godt det lar seg gjøre.

Repr. Monstad (MDG) fremmet forslag:

Utsettelse for befaring

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Utsettelsesforslag fra MDG

Rådmannens forslag

Utsettelsesforslaget ble vedtatt med 8 mot 1 (H(Reisvoll))

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 20.11.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for endret plassering av bod.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Avstand mellom fritidsbolig og uthus/bod må ikke overstige 8 meter.
- Boden må i sin helhet plasseres innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for utførte terrenginngrep.

- Ny platting må fjernes og landskapet må tilbakeføres slik det var før sprengningen, så godt det lar seg gjøre.

Repr. Monstad (MDG) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 11-6 avslås søknad om dispensasjon for endret plassering av bod, samt søknad om dispensasjon for utførte terrenginngrep.

- *Ny platting må fjernes og landskapet må tilbakeføres slik det var før sprengningen, så godt det lar seg gjøre.*

Begrunnelse:

Det vises til vurderingene som er gjort i saken. Ny plassering av bod tilsidesetter ikke hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensert fra, men ulempene er større enn fordelene ved at ny plassering gir større eksponering i landskapet, gir større eksponering mot nabo, sprer bebyggelsen ut på tomte og øker det bebygde preget og skaper presedens. Fordelene gjør seg i hovedsak gjeldende for tiltakshaver, og omhandler i hovedsak egen tomteutnyttelse.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag satt opp mot forslag fra MDG

MDG forslag til vedtak ble vedtatt med 5 mot 4 (FRP, H, UAVH) stemmer

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 11-6 avslås søknad om dispensasjon for endret plassering av bod, samt søknad om dispensasjon for utførte terrenginngrep.

• **Ny platting må fjernes og landskapet må tilbakeføres slik det var før sprengningen, så godt det lar seg gjøre.**

Begrunnelse:

Det vises til vurderingene som er gjort i saken. Ny plassering av bod tilsidesetter ikke hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensert fra, men ulempene er større enn fordelene ved at ny plassering gir større eksponering i landskapet, gir større eksponering mot nabo, sprer bebyggelsen ut på tomta og øker det bebygde preget og skaper presedens. Fordelene gjør seg i hovedsak gjeldende for tiltakshaver, og omhandler i hovedsak egen tomteutnyttelse.

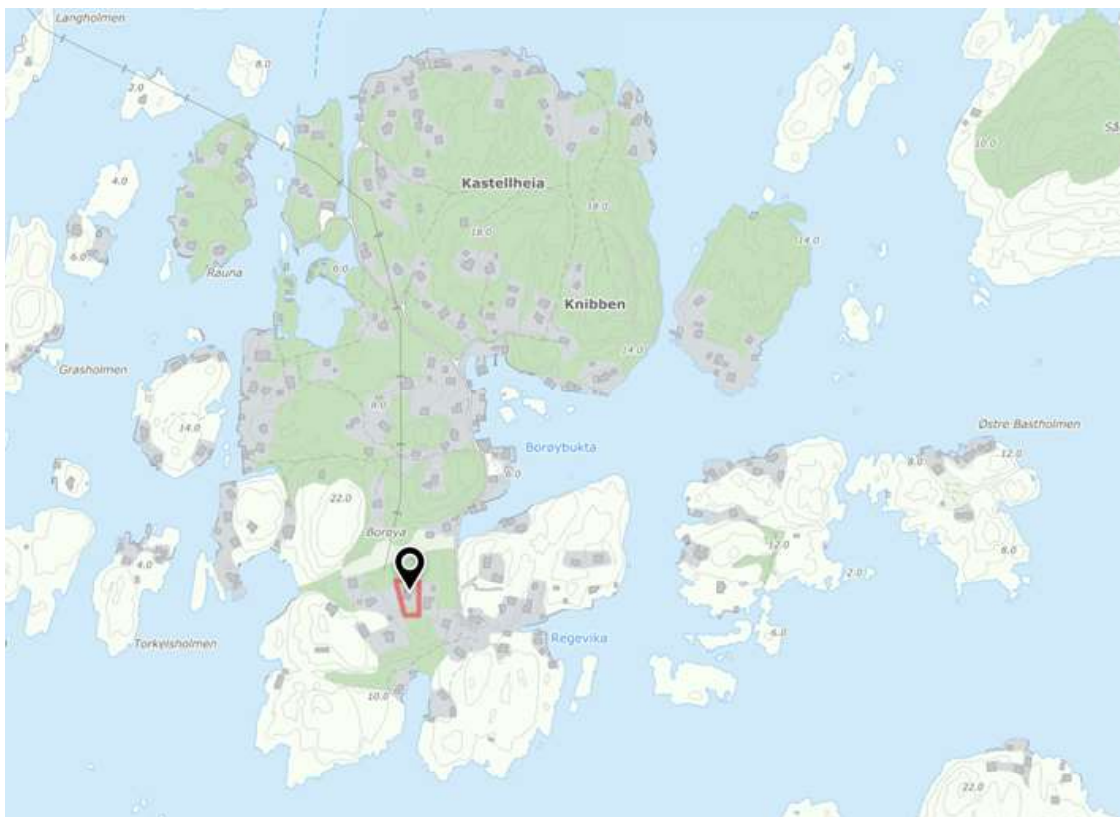
Bakgrunn for saken:**Saksutredning:**

I første gangs behandling av bod på denne eiendommen, tilbake i 2017, ble det gitt avslag for oppføring av bod innenfor område avsatt til LNF-formål. I vedtaket fra behandlingen i Plan- og miljøutvalget ble det gjort klart at saken måtte løses innenfor område avsatt til bebyggelse.

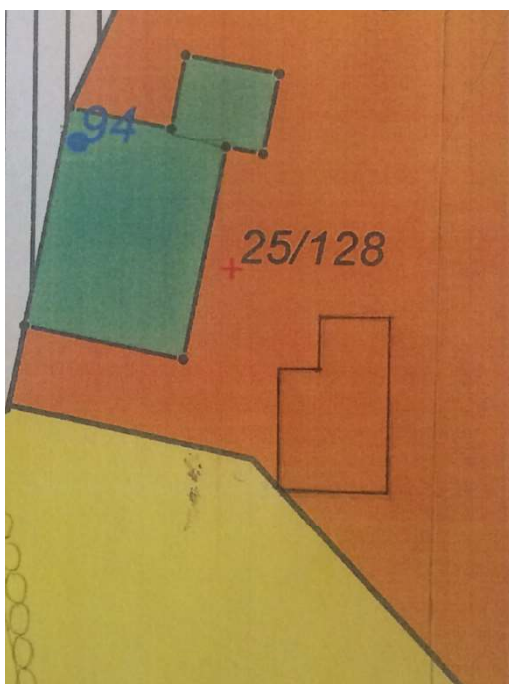
Tiltaket ble omarbeidet noe, og plasseringen ble endret. Det ble søkt om dispensasjon for oppføring av bod og fra kommunedelplanens bestemmelse om takvinkel/takform. I møtet i Plan- og miljøutvalget den 25.10.2017 ble dispensasjonen innvilget.

Nabo på GB 25/127 klaget på vedtaket, men endte opp med å trekke klagen etter at naboene var blitt enige om enkelte forhold vedrørende boden.

Den 30.07.2018 mottok kommunen ny klage fra nabo på GB 25/127. Man hadde begynt utmålingen av bodens plassering, og nabo på GB 25/127 hevdet at plasseringen ikke samsvarte med det de var blitt enige om. Administrasjonen ba tiltakshaver om en redegjørelse og vi har mottatt dette. Det viser seg at plasseringen det ble gitt dispensasjon for, avviker fra den utmålte plasseringen, og tiltakshaver har fått tilbakemelding om at det må søkes om ny dispensasjon for dette.



Oversiktskart Borøya, med eiendommens plassering.



Tillatt plassering av bod



Omsøkt plassering

Selv om forskjellen kan se relativ liten ut innebærer endringen at boden kommer nærmere nabogrensen mot GB 25/127. Avstanden til hytta ved den godkjente plasseringen er ca. 5 meter. Nå søkes det om å øke denne til maksimal avstand, 8 meter. På revidert tegning, mottatt den 03.10.2019, er boden redusert noe i bredden i forhold til den som ble nabovarslet. Søker sier nå at boden kommer ca. 2 meter fra nabogrensen. Avstand til hytte blir den samme.

Bodens areal forblir uendret slik at eiendommens totale bruksareal vil være innenfor kommunedelplanens bestemmelse.

I merknaden fra nabo kommer det også fram at det er foretatt en utspregning på toppen av fjellet, sørøst på GB 25/128. Det søkes nå om dispensasjon for ettergodkjenning av dette tiltaket. Sprengningen er utført i område avsatt til LNF-formål.

Søknadens dispensasjonsforhold:

- Fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.
- Fra forbud mot tiltak i LNF-området.

I ny søknad er det ikke spesifikt sagt at det søkes om dispensasjon, men søknaden er begrunnet med bakgrunn i begge dispensasjonsforhold og for de enkelte tiltak det søkes om. Administrasjonen legger dermed til grunn at det er søkt om dispensasjon for ovennevnte forhold.

Gjeldende plangrunnlag:

Omsøkt bod på GB 25/128 skal plasseres innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Platting og terrenginngrep er utført i område avsatt til LNF-formål. Kommunedelplanen er vedtatt den 08.09.2005.

Relevante bestemmelser i saken:

5. Uthus skal plasseres i sammenheng/nær tilknytning til hovedbygning, og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter, og minst mulig eksponert mot strandsonen. Uthus kan kun oppføres der totalt bruksareal inklusiv uthus ikke overstiger T-BRA= 100 kvm, maks T-BRA= 20 kvm, maksimal mønehøyde 4,0 meter fra planert terreng. Det tillates ikke fyllinger høyere enn 1 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 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 ivarettatt.

Merknad fra nabo:

Nabo på GB 25/127 mener at det er estetisk grusomt i forhold til omgivelser å bygge bod på høye søyler 75 meter fra sjøen. Man mener videre at boden skal fungere sammen med terrassen som er anlagt på toppen av høyden, ute i område avsatt til LNF.

I merknaden sies det også at kommunen har unnlatt å følge opp det som ble skrevet i brevet fra kommunen til tiltakshaver, og det er gjengitt følgende sitat: *Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Plan- og bygningslovens § 1-8 angir at det er forbud mot alle tiltak i dette området. Det betyr at det må søkes om dispensasjon hvis det skal utføres tiltak på*

eiendommen. Unnlater man å gjøre noe med saken vil det bli startet ulovlighetsoppfølging i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 32.

Videre sies det: «Det verserer nå 3 utgaver av tegninger vedrørende boden. Tegning vedlagt dette nabovarslet er ikke målsatt. Målestokk 1:660 er ikke standard, slik at det er umulig å se konsekvensene av boden fullt ut.

Replasseringen medfører at boden blir 9,6 m fra søkers hytte. For vår eiendom vil boden få ødeleggende konsekvenser. Hele vestsiden av eiendommen vår vil bli liggende i skyggen av boden. Se korrigerert bilde fra søker (bilde 3). Denne veggen er 1 m fra vår tomtegrense og 5 m fra vår stue. Vi har ikke imot at søker skal få bygge bod, men vi ønsker at hele boden blir trekt lenger unna vår eiendom, og at søker unngår å bygge boden på søyler.»

Søkers tilsvare til merknaden:

Søker sier i tilsvaret at det er gjort endringer av bodens utforming underveis i prosessen av hensyn til naboens ønsker.

Videre sier man at boden ikke tar kveldssolen på sommeren, og at om våren vil boden skygge for solen bare i korte perioder. Mesteparten av dagen vil ikke boden kaste skygge på naboens tomt.

Når det gjelder avstand til nabogrense sies det at bodens bredde er redusert til tre meter, noe som gjør at boden blir liggende minst to meter fra tomtegrensen mot GB 25/127.

Søker viser til at terrenget er skrått, men ved å gjøre boden smalere blir søylene betraktelig kortere på den siden som vender mot naboen. Den nordre delen av boden bygges i hovedsak uten søyler.

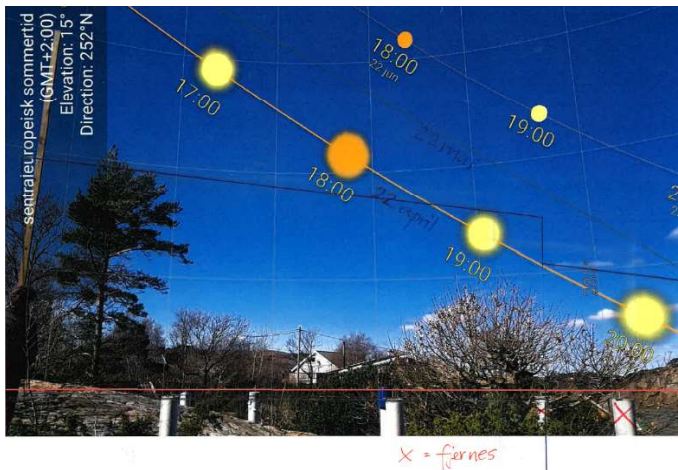
Administrasjonens kommentar til merknad fra nabo:

Når det gjelder oppfølging av saken fra kommunens side ble det forholdsvis tidlig klart at man ønsket å søke om endret plassering av bod og om utført tiltak i LNF-området. I slike saker er det vanlig praksis at man får anledning til å avklare forhold gjennom søknad før det blir igangsatt ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Dersom man da får avslag på søknaden og unnlater å følge eventuelle pålegg, vil kommunen følge opp dette.

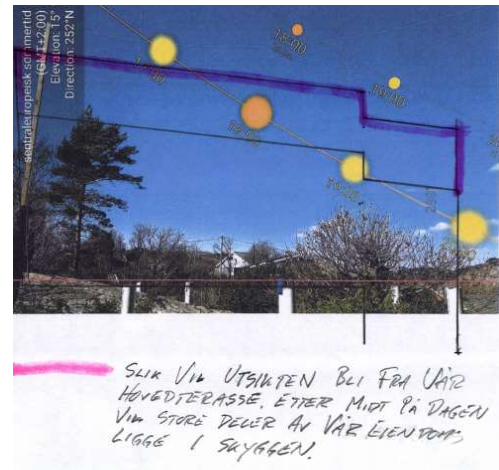
Det er riktig at det foreligger flere utgaver med tegninger for boden, og at noen av tegningene ikke er helt lette å lese. Etter at naboens merknad ble oversendt søker for en kommentar har kommunen mottatt reviderte, målsatte tegninger og det er disse tegningene som legges til grunn ved behandlingen av saken.

Saksbehandler har mottatt kopi av mailkorrespondanse mellom partene, og det fremgår av denne at kommunikasjonen mellom partene har opphørt. Nabo på GB 25/127 har dermed ikke sett de siste endringene av bodens utforming. Administrasjonen vurderer likevel at endringene ikke vesentlig vil innvirke på naboens synspunkt. Både administrasjonens innstilling og protokollen fra behandlingen vil bli oversendt til nabo på GB 25/127.

Naboene er uenig i bodens innvirkning i forhold til lys og skyggevirking og det er oversendt to versjoner som viser dette til kommunen.



Tiltakshavers soldiagram



Naboens versjon

Nabo på GB 25/127 hevder altså at solen vil forsvinne bak boden ca. 1 time tidligere enn det tiltakshaver hevder. Administrasjonen har imidlertid lagt mindre vekt på sol-/skyggeforhold mellom naboeiendommer siden vurderingen i denne saken gjelder forhold knyttet til plan- og bygningslovens § 1-8, og ikke gjelder avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven.

Det vises for øvrig til merknad og tilsvar i sin helhet.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden er ikke oversendt øvrige myndigheter siden store deler av denne saken er belyst fra før.

I en tidligere uttalelse, som gjaldt en annen plassering av bod på samme eiendom, datert 02.12.2016, sier Fylkesmannen følgende: «Avgrensningen av byggeområdene er nøye vurdert, spesielt her hvor det ikke er krav om reguleringsplan før videre utbygging.»

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

Boden vil gi plass til verktøy, redskaper, utstyr og utemøbler som i dag opptar et soverom i eksisterende hytte. I dag blir noe av utstyret oppbevart utendørs på tomta. Boden vil gi en mer ryddig tomt, noe som også gir fordeler for naboer og området som helhet.

Administrasjonen har forståelse for at man ønsker hensiktsmessig bodplass for oppbevaring av redskaper og utstyr.

Tiltakshaver sier også noe om bodens takform og takvinkel. Dette er behandlet i en tidligere søknad, og i vedtak datert 25.10.2017, er det gitt dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse om takvinkel/takform. Selv om bodens utførelse og plassering er endret i den foreliggende søknaden vurderer administrasjonen at dispensasjonen som er gitt for takvinkel/takform vil være gjeldende også for det endrede tiltaket.

Beliggenheten som det er gitt tillatelse til ligger i et sterkt skrånende terreng. Boden ville blitt stående på stolper i et terreng som skråner ca. to meters høyde i to til tre meters lengde. Det viser seg at med den beliggenheten kan boden av terrengmessige hensyn ikke bygges.

Bygningskroppen ville henge ut over eksisterende landskap, og man har sett at dette ville gitt en betydelig større landskapspåvirkning (også fjernvirkning) enn hva som er ønskelig.

Beliggenheten ville i tillegg gjort det nødvendig å sprengte fjell og å felle eiketrær og furutrær. Det ovennevnte er vesentlige fokusområder i retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen samt i PBL § 1-8.

Administrasjonen vil påpeke at det er søkeres ansvar å plassere bebyggelse der det er mulig å bygge. Når man så får tillatelse til en plassering kan man ikke bare endre plasseringen uten videre, spesielt ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Den nye beliggenheten vi søker om nå vil i langt mindre grad påvirke landskapet negativt. Det nye tiltaket vil i sin helhet passe inn i terrenget og ligge utenfor det sterkt skrånende området. Vi unngår å sprengne i fjell og bevarer den eksisterende vegetasjonen. Endringen anses dermed for å være en imotekommelse av PBL § 1-8. Vi mener videre at reduksjonen i landskapspåvirkning samt påvirkning på nabotomt bør vektas tyngre enn bestemmelse om takform, og viser til at dette gir fordeler både for nabo og fordeler av samfunnsmessig karakter.

I tidligere vedtak av 25.10.2017 står det i administrasjonens samlede vurdering: «Det søkes om tilsvarende tiltak, men nå er plasseringen endret slik at bod/uthus kommer innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse.»

Dette er fortsatt gjeldende, men nå er boden flyttet til 8 meter fra eksisterende hytte. Bodan blir liggende cirka 80 meter fra sjøen, og vil på grunn av sin lave høyde bli lite eksponert fra sjøen.



Streken og pila viser bodens plassering og høyde sett fra sjøen.

Bodan vil underordne seg eksisterende bebyggelse i vesentlig grad. Bodan ligger i sin helhet innenfor område avsatt til bebyggelse. Avstanden på inntil 8 meter fra eksisterende fritidsbolig åpnes det opp for i plan- og bygningsloven og i kommunedelplanen. En ny plassering tar i betydelig større grad hensyn til terrenget rundt. Bodan blir på like under 20 kvadratmeter og eiendommens samlede bruksareal blir mindre enn 100 kvadratmeter.

Administrasjonen legger vekt på at det tidligere er gitt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for oppføring av uthus/bod. En plassering der man unngår unødvendige terrenginngrep anses som positivt, selv om dette innebærer noe økt ulempe for nabo i øst.

Vi ønsker å utvide en allerede eksisterende sitteplass med cirka fem kvadratmeter. Både eksisterende sitteplass og utvidelsen ligger i LNF-området på tomten.

Sprengningen skal gjøres mellom to naturlige sprekker i fjellet. Mellom sprekkene ligger blandingsbergarter som hovedsakelig er forskjellig fra resten av fjellet. Fjellet mellom sprekkene er tydelig erodert i form av til dels brede og dype sprekker.

Svaberget blir intakt bortsett fra det som ligger mellom de to naturlige sprekkene. Dette grunnarbeidet blir utført slik at fjellprofilen blir minimalt endret. Sprengningen blir ikke mulig å se fra sjøen.

Sprengningen utgjør en begrenset endring på landskapet. Sprengningen vil gå cirka 50 centimeter ned på det dypeste, det vil si området som grenser til sprekkene på sørsiden. På nordsiden vil sprengningen avsluttes før den nordlige sprekkene, og vil flukte med det

eksisterende terrenget. Vi har avtalt med naboen i øst om beplantning og vegetasjonen gir skjerming mellom tomtene og sprengningen vil ikke bli synlig fra naboens tomt.

Det søkes ikke direkte om dispensasjon fra LNF-formål eller fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet, men administrasjonen velger likevel å tolke dette som en søknad om dispensasjon for de nødvendige forhold vedrørende allerede utførte inngrep. Vi viser for øvrig til administrasjonens samlede vurdering.

Det vises til dispensasjonssøknaden i sin helhet.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om oppføring av en bod med et bebygd areal på 20,7 m² og et bruksareal på ca. 19 m². Det er tidligere søkt i flere omganger om tilsvarende tiltak, og i 2017 ble det gitt tillatelse til oppføring av bod med pulttak med en plassering ca. 5 meter fra eksisterende hytte. Nå søkes det om en endret plassering av boden, ca. 3 meter lenger mot øst. Utformingen er også endret noe ved at boden er blitt smalere, men er økt noe i lengden. Arealet er tilnærmet likt. Endret plassering gjør at det må søkes om ny dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Dispensasjon fra takform/takvinkel anses gitt ved tidligere behandling.

Det søkes videre om ettergodkjenning av et terrenginngrep/ny platting utført sørøst på eiendommen. Terrenginngrepet er utført i område avsatt til LNF-formål, og vil være avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Terrenginngrepet er utført i tilknytning til en eksisterende platting, og det er også foretatt en utvidelse av denne.

Gjeldende kommunedelplan er vedtatt i 2005 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.

Kommunedelplanen 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 en 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 plan- og bygningslovens § 1-8 - bod:

Bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 1-8, om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, er satt for å ta hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. I kommunedelplanen er en del av eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse, og omsøkte tiltak er i sin helhet plassert innenfor dette området. Men, det er ikke satt byggegrense mot sjøen i planen, og tiltaket utløser derfor krav om dispensasjon fra § 1-8.

Bod/uthus skal i dette tilfellet plasseres på en allerede bebygd eiendom, og administrasjonen kan ikke se at tiltaket vil få negativ innvirkning i forhold til kystlandskap eller uberørt terreng langs sjøen. Bod/uthus blir liggende 8 meter fra eksisterende hytte, og vil ikke bli vesentlig eksponert mot sjøen. Avstand til sjøen er ca. 85 meter.

Administrasjonen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er derfor 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 ulempene.

Kommunedelplanen har definert og avgrenset et område på hver eiendom som viser hvor det kan oppføres bebyggelse. Det er imidlertid kommet en ny fortolkning av plan- og bygningslovens § 1-8 som sier at i planer uten byggegrense gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Den omsøkte bod/uthus ligger ca. 85 meter fra sjøen, og er i sin helhet plassert innenfor byggeområdet. Bod/uthus skal oppføres på en bebygd eiendom, og vil ikke være spesielt eksponert mot sjøen. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil være vesentlig i strid med de interesser forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet skal ivareta. Eiendommen er allerede bebygd og de allmenne interessene forringes ikke som følge av tiltaket.

Det anses som en fordel at bod/uthus underordner seg fritidsboligen på en god måte, samtidig som den harmonerer med området rundt. Dette gjelder også i forhold til takform og takvinkel på bod/uthus.

Nabo på GB 25/127 har merknad til oppføring av bod med omsøkt plassering, og mener at boden vil være klart negativt for deres eiendom. Merknaden går hovedsakelig på at man mister sola på terrassen om ettermiddagen og på skyggevirking av boden. Administrasjonen ser at bodens plassering kan ha innvirkning på solforhold på naboens eiendom. Spørsmålet er dermed om endret plassering vil bety en betydelig forverring for nabo i øst. En forskyvning av boden mot øst vil nødvendigvis bety at nabo mister sola noe tidligere på ettermiddag/kveld. Administrasjonen kan likevel ikke se at dette vil ha avgjørende betydning i dette tilfellet. Uteplassen på GB 25/127 er hovedsakelig vendt mot sør og øst, selv om en liten del av terrassen er vendt mot nabogrensen til GB 25/128.

Til sammenligning åpner plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften, SAK10, for at det kan oppføres en frittliggende bygning på inntil 50 m² med mønehøyde maks 4 meter og gesimshøyde maks 3 meter inntil 1 meter fra nabogrense uten at det søkes om dette, og i utgangspunktet uten at naboer varsles. Selv om eiendommens beliggenhet og planstatus gjør at man ikke uten videre kan sette opp en slik bygning, sier det likevel noe om at lys- og

skyggeforhold i forbindelse med oppføring av mindre bygninger nær nabogrense ikke vektlegges med tyngde. Omsøkte bod er betydelig mindre enn rammene i forskriften.

Dette gjelder imidlertid en vurdering av om man skal få oppføre en bod på ca. 20 m² omtrent 85 meter fra sjøen. I en tidligere uttalelse fra Fylkesmannen sies det at avgrensningen av byggeområdene er nøye vurdert i kommunedelplanen, spesielt der hvor det ikke er krav om reguleringsplan før videre utbygging. Hele boden skal plasseres innenfor byggeområdet og man går ikke ut over kommunedelplanens utnyttingsgrad eller avstand fra fritidsboligen. Administrasjonen kan ikke se at omsøkte plassering vil gi vesentlige ulemper i forhold til plan- og bygningslovens § 1-8.

En mulig ulempe med at det gis dispensasjon er i første rekke faren for at det kan skapes presedens innenfor planområdet. I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Da det er snakk om å oppføre bod med en størrelse som planen hjemler og med en avstand fra fritidsboligen som ikke overstiger maksavstand på 8 meter, kan vi ikke se at det vil kunne skapes en uheldig presedens i dette tilfellet.

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

Administrasjonen konkluderer etter ovennevnte at fordelene med å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene. I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon for dette forholdet gis.

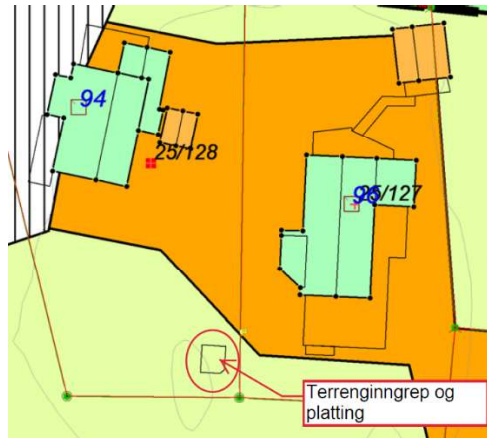
Terrenginngrep:

Administrasjonen mener at det er alvorlig å utfordre prinsippet med å søke om godkjenning før man utfører søknadspliktige tiltak, spesielt i et slikt område. Tiltakshaver sier at det har vært kontakt med kommunen via byggesakskontoret om tiltaket, og at de har misforstått svaret de da fikk, og dermed ikke har forstått at dette var søknadspliktig. Selv om tiltaket er utført uaktsomt eller i god tro, er ikke dette noen unnskyldning. Det er tiltakshavers plikt å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler, eller engasjere personer med den nødvendige kompetanse.

Hensynet bak LNF-formålet i kommunedelplanen er å avsette større, sammenhengende ubebygde og uberørte områder på Borøya og øvrige øyer og holmer, skjernet for ny bebyggelse. Deler av LNF-området ligger også i 100-metersbeltet langs sjøen, og vil dermed ha en dobbel beskyttelse i plan og lov. Landbruksformålet i LNF-begrepet er ikke veldig aktuelt i denne sammenhengen siden det verken fins dyrkbar jord eller drivverdig skog på området som berøres av tiltaket. Natur- og friluftformålene i begrepet, og spesielt naturformålet, og hensynene bak dette, er aktuelt i saken.



Bilde som viser inngrepet og ny plattform



Inngrepets plassering

Hovedhensynene bak byggeforbudet i LNF-områder, og også i 100-metersbeltet langs sjøen, er å bevare uberørte og ubebygde områder, og dermed hindre unødig privatisering, samt hindre at tilgjengeligheten for allmennheten svekkes.

Terrenginngrepet og utvidelse av plattformen er utført utenfor byggeområdet, og på eiendommens høyeste punkt. Det utførte inngrepet gir en uheldig eksponering, og kan føre til ytterligere privatisering av eiendommens uteareal. Dersom det gis dispensasjon for dette inngrepet vil det kunne skape en svært uheldig presedens for liknende saker innenfor planområdet.

Administrasjonen konkluderer derfor med at hvis det blir gitt dispensasjon for utførte tiltak, vil hensynene bak LNF-formålet og plan- og bygningslovens § 1-8, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og dispensasjonssøknaden avslås. Det settes vilkår i vedtaket om at tiltaket skal tilbakeføres på best mulig måte.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum ikke er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Da dispensasjonen avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Søknad om endring av plassering av bod - GB 25/128 - Borøya 94
- 2 Ytterligere opplysninger_bod_GB 25_128_Borøya 94
- 3 alle_vedlegg_søknad_2019
- 4 situasjonskart nov 2019
- 5 Målsatt tegning mot øst nov2019
- 6 målsatt plantegning nov. 2019
- 7 målsatt tegning, snitt, mot sør nov. 2019
- 8 målsatt tegning,snitt, mot vest nov.2019
- 9 Sun_position_inntegning nov. 2019
- 10 målsatt tegning , snitt, mot nord nov. 2019
- 11 2 bilder boden fra sjøen

- 12 Merknader til mottatt nabovarsel
- 13 Kart
- 14 Foto
- 15 Svar til merknad fra John Henry Utvaag (1)
- 16 Situasjonkart GB 25-128 (2)