



Saksframlegg

Søknad om riving og oppføring av hytte på GB 25/70 og 25/159

| Utv.saksnr | Utvalg | Møtedato |
|------------|------------------------|------------|
| 57/18 | Plan- og miljøutvalget | 28.02.2018 |

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon for riving av hytte på GB 25/70, og oppføring av ny hytte på 25/159 som omsøkt, og på følgende vilkår:

- Det må gjennomføres en grensejustering mellom GB 25/70 og GB 25/159, slik at ny hytte blir liggende innenfor byggeområde i plan. Grensejusteringen må gjennomføres før det kan gis byggetillatelse.
- Tinglyst erklæring om gangrett over-, og bryggerett på GB 25/70, må sendes kommunen før det kan gis byggetillatelse til ny hytte.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 28.02.2018

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon for riving av hytte på GB 25/70, og oppføring av ny hytte på 25/159 som omsøkt, og på følgende vilkår:

- Det må gjennomføres en grensejustering mellom GB 25/70 og GB 25/159, slik at ny hytte blir liggende innenfor byggeområde i plan. Grensejusteringen må gjennomføres før det kan gis byggetillatelse.
- Tinglyst erklæring om gangrett over-, og bryggerett på GB 25/70, må sendes kommunen før det kan gis byggetillatelse til ny hytte.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag

Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 8 mot 1 (MDG) stemmer.

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon for riving av hytte på GB 25/70, og oppføring av ny hytte på 25/159 som omsøkt, og på følgende vilkår:

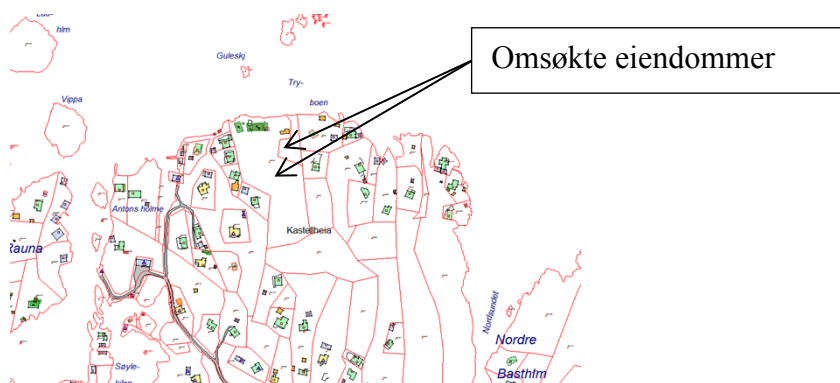
- Det må gjennomføres en grensejustering mellom GB 25/70 og GB 25/159, slik at ny hytte blir liggende innenfor byggeområde i plan. Grensejusteringen må gjennomføres før det kan gis byggetillatelse.
- Tinglyst erklæring om gangrett over-, og bryggerett på GB 25/70, må sendes kommunen før det kan gis byggetillatelse til ny hytte.

Informasjon:

Vi vil først opplyse om at dispensasjon for riving av eksisterende hytte, og oppføring av ny hytte på GB 25/70 ble behandlet av Plan- og miljøutvalget i møte 24. januar 2018. Administrasjonen innstilte negativt til søknaden da det ble søkt om oppføring av hytte nr. 2 på eiendommen. Utvalget avsto søknaden med 5 mot 4 stemmer (H, FRP). Administrasjonen har imidlertid uttalt at vi vil kunne være positive til tiltaket dersom eiendommen deles, og man etter dette får 1 hytte pr. eiendom. Vi har mottatt et kart som viser at grensene mellom GB 25/70 og 25/159 skal justeres, slik at ny hytte blir liggende innenfor byggeområde, på GB 25/159. Endringene kan gjennomføres som en grensejustering. Byggeprosjektet er ellers det samme.

Saksutredning:

Saken har en relativt lang forhistorie, og vi vil første redegjøre for denne.



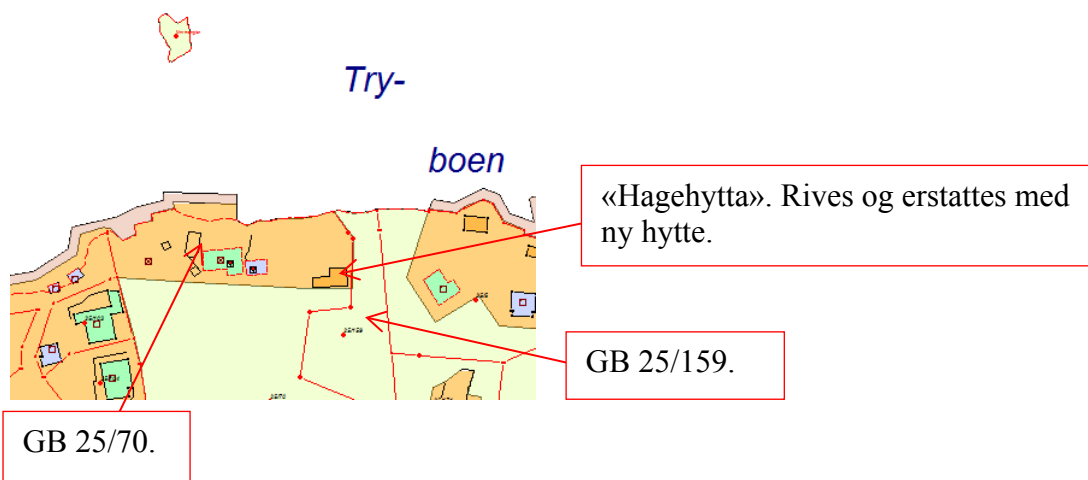
På eiendommen med GB 25/70 er det oppført 2 hytter, sjøbu/ annek, brygge og svømmebasseng. I 2011 ble det søkt om riving av eksisterende bygningsmasse, oppføring av 2 nye hytter, sjøbu/ annek og svømmebasseng, samt rehabilitering av eksisterende brygge. Det ble av formannskapet den 22. september 2011 innvilget dispensasjon for tiltaket, med unntak av den ene hytta, omtalt som hagehytte. Bakgrunnen for dette var at vi ikke kunne se at hagehytta tidligere var godkjent av kommunen. Vedtaket ble ikke påklaget, og tiltakshaver valgte i stedet å søke dispensasjon for justering av eiendomsgrenser, samt oppføring av ny hytte og brygge på tilgrensende eiendom med GB 25/159

GB 25/159 ble fradelte som hyttetomt i 1998, men ved behandlingen av kommunedelplanen for Borøya i 2005 ble eiendommen lagt ut som LNF-område. Det forelå uklarheter i forhold til hvorvidt dette var et bevisst valg, eller en feiltakelse i forbindelse med opptegning av plankartet. Kommunen la til grunn at eiendommen skulle vært opprettholdt som byggeområde (se vedlegg 2 – saksfremlegg fra 2013), og innvilget dispensasjon for oppføring av hytte og

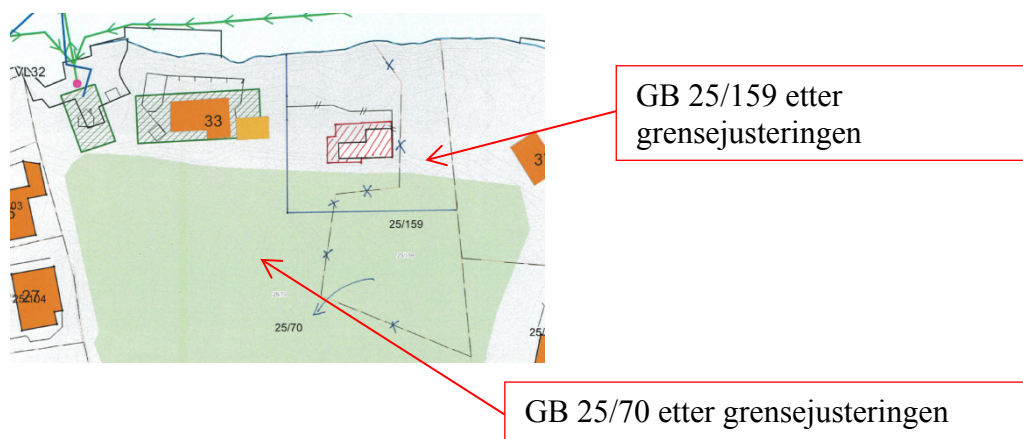
brygge den 30. april 2014. Vedtaket ble påklaget av naboer, og omgjort av Fylkesmannen som ikke kunne se at vi hadde rett i vår vurdering av planformålet.

Som nevnt overfor ble søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytte, og oppføring av ny hytte på GB 25/70 avslått av Plan- og miljøutvalget i møte 24. januar 2018. Administrasjonen uttalte imidlertid at vi vil kunne være positive til tiltaket dersom eiendommen deles, og man etter dette får 1 hytte pr. eiendom.

Søknaden omhandler nå tillatelse oppføring av ny hytte på GB 25/159, innenfor område avsatt til byggeområde i kommunedelplanen. Det er på dette byggeområde hagehytta står i dag. Ved en justering av grensene som omsøkt, får vi ei (1) hytte pr. eiendom. Se påfølgende kart og beskrivelse.



Kartet under viser hvordan eiendommene blir etter grensejusteringen:



Søknaden:

Søknaden er mottatt første gang 22. juni 2017.

Søknad inkl. deling/ grensejustering av eiendom er mottatt 24. oktober 2017

Utvidet dispensasjonssøknad (se subsidiær søknad) er mottatt 13. desember 2017.

Avklaringer vedrørende søknaden er mottatt 6. februar 2018.

Det søkes dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Ny hytte krever også dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene bokstav a) som angir at det kun kan gis tillatelse til utvidelse av eksisterende fritidsboliger (ikke til oppføring av nye fritidsboliger).

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til nåværende byggeområde for fritidsboliger i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer vedtatt 8. september 2005.

Relevante bestemmelser i saken:

Bokstav a)

Byggeområder uten krav om reguleringsplan:

- Byggeområder ikke merket med "R": For byggeområder ikke merket med "R" tillates kun utvidelse av eksisterende fritidsboliger T-BRA= 100 kvm pr. tomt, primært som tilbygg. Det tillates ikke deling til nye fritidsboligheter eller fradeling av sjøboder/uthus

I tillegg gjelder plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

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.

Merknader fra nabo med ansvarlig søkers påfølgende kommentarer i kursiv skrift:

Det foreligger merknader fra nabo med GB 25/5 og 25/171. Tofte Røiri og Tofte registrerer at den omsøkte hytta ikke er i tråd med den avtale som er inngått mellom partene, jf. erklæring tinglyst 1. november 2017 med dagboknummer 1210607. Tofte Røiri og Tofte motsetter seg annen utbygging enn hva som er avtalt. Tofte Røiri og Tofte mener at hytte slik nabovarslet vil sette et for massivt preg på omgivelsene og ikke være i samspill med omkringliggende landskap. En hytte slik forutsatt i nevnte erklæring vil representere et tiltak som Tofte Røiri og Tofte kan akseptere.

Rune Hauge er av den oppfatning at de endringene som ble gjort i forhold til det som ble nabovarslet 26. juni 2017 var så vidt beskjedne at det ligger innenfor det som var avtalt mellom partene, men av hensyn til å kunne ivareta et fortsatt godt naboskap har han valgt å sløyfe utvidelsen mot nord, slik at den eneste endringen er en forlengelse på ca 30 cm mot vest. Dette er en hytte som forutsatt i avtalen mellom Hauge og naboene, og det er da tiltak som naboene har bekreftet å ville akseptere.

Et eventuelt vedtak om fradeling av en separat eiendom for oppføring av den nye hytta vil tilrettelegge for ytterligere utbygging, og være i strid med hensynene bak de regler det i så fall

dispenseres fra. Et eventuelt vedtak om fradeling av egen eiendom for oppføring av hytta vil bli påklaget.

Hauge er av den oppfatning at en deling av eiendommen ikke vil være i strid med det som er avtalt mellom partene. Tomtedelingen innebærer at man opprettholder strukturen med to selvstendige eiendommer og at det kun er grensene som justeres, slik at bebyggelsen kommer innenfor det som er avsatt til byggeområde i kommunedelplanen. Man får dermed rettet opp den feilen som oppstod da 25/159 ble lagt ut som LNF-område ved at man benytter eksisterende byggeområde for fritidsbolig i kommunedelplanen.

Det vises til klager og kommentarer i sin helhet.

Administrasjonens kommentar til innkomne merknader:

Hva gjelder hyttas utforming, anses det for å ha vært gjort justeringer og endringer for å imøtekomme naboers merknader. Naboer har med dette, så vidt vi kan se, akseptert ei ny hytte på GB 25/70.

De har imidlertid varslet at de vil påklage en evt. deling av eiendommen. Foreslått løsning innebærer ikke deling av eiendommen, men en justering av grensene mellom de to eiendommene. En slik justering skal ikke behandles etter plan- og bygningslovgivningen. Vi ønsker likevel å si at vi vanskelig kan se hvilke konsekvenser en justering av grensene har for naboene, om det skjer gjennom grensejustering eller deling av eiendommen. Det vises til at en deling kan føre til ytterligere utbygging av eiendommen. Etter vår vurdering er dette svært begrenset, da eiendommen vil være underlagt kommunedelplanens bestemmelser om maksimal bebyggelse på T-BRA = 100 m². Omsøkte hytte, som det nå gis tillatelse til, har bruksareal (BRA) på 90 m², altså vil det på et senere tidspunkt evt. kunne åpnes opp for ytterligere 10 m². En slik søknad vil uansett måtte gjennom en ny dispensasjonsbehandling, ettersom byggeforbudet i 100-meterbeltet gjør seg gjeldende for alle nye byggetiltak. Det er med dette ikke gitt at det vil bli gitt tillatelse til en slik utvidelse. Det skal også opplyses at minste avstand fra regulert byggeområde på GB 25/70 til naboers eiendom er 8 meter, og til hyttene ca. 20 og 40 meter.

Videre er det satt som vilkår at før bygging kan iverksettes, må det sendes inn en tinglyst erklæring om gangrett over, og bryggerett på, GB 25/70. Dette fordi det ikke skal oppføres ny brygge på den utvidede eiendommen (GB 25/159). Endringer av eiendomsstrukturen vil med dette ikke få konsekvenser for omgivelsene med hensyn strandsonen og bruk av sjøarealene.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om justering av grenser mellom GB 25/70 og 25/159, samt riving av eksisterende fritidsbolig (hagehytta), og oppføring av ny fritidsbolig. Tiltaket er i strid med kommunedelplanen, og plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

I gjeldende kommunedelplan er eiendommene avsatt til henholdsvis eksisterende byggeområde for fritidsboliger, uten plankrav, og LNF område. Da kommunedelplanen ikke har byggegrenser mot sjøen, vil tiltaket også være i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet.

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 bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Dispensasjonsforholdene vurderes punktvis:

100-meterbeltet:

Plan- og bygningsloven § 1-8 om forbud i 100-metersbeltet langs sjøen, skal blant annet ivareta de allmenne interessene, og unngå uheldig bygging i strandsonen. Tomten, og området rundt, fremstår som svært privatisert, og allmennhetens interesser synes ikke å bli svekket som følge av tiltaket. Det skal imidlertid opplyses at hagehytten ikke er lovlig oppført, og at landskapsbildet ville vært annerledes uten denne. Likevel må det legges til grunn at man tidligere kunne føre opp terrasser o.l i byggeområdene i 100-meterbeltet, og at terrassene av den grunn må anses for å være godkjente. Ny hytte skal plasseres inn mot fjellet i bakkant og vil ikke danne silhuett.



Samlet sett, ser vi ikke at tiltaket vil få negativ virkning på kystlandskapet. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir etter vår vurdering ikke vesentlig tilsidesatt.

Ny fritidsbolig:

Det er i forhold til mulighet for oppføring av en ny fritidsbolig sakens forhistorie, etter vår vurdering, må vektlegges med tyngde.

Som tidligere nevnt ble det ved behandling av søknad om oppføring av ny fritidsbolig på GB 25/159, lagt til grunn at GB 25/159 ved en feil ble omgjort til LNF område i forbindelse med kommunedelplanarbeidet i 2005. Kommunen innvilget søknaden, men vedtaket ble påklaget av naboer. Da saken var til behandling hos fylkesmannen i 2015, ble kommunen bedt om å dokumentere hvorvidt dette var en riktig vurdering. Ved en gjennomgang av planens forarbeider kunne vi finne at GB 25/159 var omtalt ved 2 behandlinger av planen:

1. Ved behandlingen den 16. juni 2004 ble følgende sagt i forhold til nye hytter på Borøya: Det er enkelte mindre fradelte ubebygde tomter mindre enn 500 kvm. i planområdet (gnr. 25/ bnr. 49,68,86,11, 159). Disse anses som ikke kurante for fritidsbebyggelse både ut fra tomtens størrelse og plassering i terrenget.
2. Ved behandlingen 6. oktober 2004 er det imidlertid for Borøya sagt: Det er enkelte mindre fradelte ubebygde tomter i planområdet (gnr. 25/ bnr. 49,68,86,11, 159). Disse anses som ikke kurante for fritidsbebyggelse både ut fra tomtens størrelse og plassering i terrenget.

Vurderingen er endret, og det var ved siste behandling ikke lenger referert til størrelsen på tomtene. Setningene «mindre enn 500 kvm.» er tatt ut. Vi har ikke funnet bakgrunnen for denne endringen.

Eiendommen med GB 25/159 er på 1071 m², og skulle i utgangspunktet ikke vært remset opp som en av eiendommene i vurderingen av 16. juni. Den er likevel tatt med videre i vurderingen den 6. oktober. Man kan selvsagt i dag lese det som at det var meningen å ta ut hytta på GB 25/159, og at dette var bakgrunnen for at størrelsen på tomtene ble tatt ut, men vi finner som sagt ingen vurdering rundt dette. Hvorfor tomten ble avsatt som LNF område er av den grunn fremdeles uklar.

Da forholdet ble problematisert overfor kommunen i 2013, gjorde daværende plansjef en vurdering av saken, og hvor han opplyste om at hovedføringen for arbeidet med kommunedelplanen var at tidligere fradelte hyttetomter skulle kunne bebygges. Endring av kommunedelplanen ble imidlertid ansett som problematisk, og plan- og miljøutvalget vedtok i møte 9. januar 2013 at Søgne kommune ville være positive til at det kunne innvilges dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på GB 25/159.

Vi mener det er riktig å legge plansjefens/ kommunens vurdering til grunn, og mener denne skal vektlegges med tyngde i dispensasjonssaken. Dette betyr at det i utgangspunktet skulle vært gitt tillatelse til oppføring av ny hytte på en selvstendig hyttetomt innenfor området. For å imøtekomme krav fra naboer har søker nå valgt å legge den nye hytta nærmere hytta på GB 25/70, innenfor areal avsatt som byggeområde. Grensene justeres slik at man får ei hytte pr. eiendom. Grensejusteringen skal ikke behandles etter plan- og bygningsloven, men er lagt inn som et vilkår for gjennomføring.

Som nevnt er det innenfor planområde kun tillatt oppføring av tilbygg til eksisterende hytter, ikke oppføring av nye selvstendige hytter. Med bakgrunn i sakens historie, og det faktum at det skulle vært avsatt areal til ei ny hytte på GB 25/159, mener vi hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon ikke vesentlig tilsidesatt ved å tillate ei ny hytte på eiendommen.

Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum anses for oppfylt, og vi skal videre vurdere hvorvidt fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Område er i dag privatisert. Allmennhetens interesser blir ikke berørt. Hytta vil bli liggende inn mot en høyde, og er tilpasset ny hytte på GB 25/70.



Omsøkte hytte



Godkjent hytte på GB 25/70

Rent estetisk vil de 2 hyttene bli godt tilpasset hverandre.

Fylkesmannen har tidligere trukket i tvil om hvorvidt en del av GB 25/159 skulle vært avsatt til byggeområde. Som nevnt overfor har plansjefen i Søgne kommune uttrykt det annerledes. Kommunen kjenner intensjonen bak en plan best, og vi mener det blir feil å se bort fra kommunens vurdering. Feil ved behandling av kommunedelplanen bør etter vår vurdering vektes som en fordel i saken.

I denne vurderingen må det også opplyses at eier av GB 25/70 og 25/159 kjøpte eiendommen i 2002, før kommunedelplanen ble vedtatt. I arbeid med kommunedelplaner blir oppstart og vedtak annonsert, men grunneiere blir ikke direkte tilskrevet slik som ved detaljreguleringer. Eier bor utenlands, og har en mer begrenset anledning til å holde seg underrettet. Feil ved behandlingen av planen, har av den grunn fått relativt store konsekvenser for eier.

Eiendommen er i dag privatisert med hytte, sjøbu og brygge. Ny hytte skal plasseres i tilknytning til eksisterende hytte med en utforming tilpasset ny godkjent hytte på GB 25/70. Tiltaket fører ikke til en vesentlig endring mht. eksponering i landskapet.

Vi mener det foreligger en overvekt av fordeler og anbefaler utvalget å innvilge dispensasjonen.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Saksframlegg fra 2013
- 3 Kart med nye grenser
- 4 Tegning
- 6 Tilleggsopplysninger til søknad om dispensasjon
- 7 Erklæring
- 8 Endringer i dispensasjonssøknad
- 9 Merknad fra nabo
- 10 Ytterligere dispensasjonsforhold
- 11 Avklaringer vedrørende søknad - deling / arealoverføring - GB 25/70 og GB 25/159
- 12 Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust og Vest Agder
- 13 Uttalelse fra Vest Agder fylkeskommune.

- 14 Kommunens vedtak på GB 25/159
- 15 Fylkesmannens omgjøring av vedtak
- 16 Særutskrift fra møte 24.01.2018
- 17 E-postkorrespondanse etter avslag på søknad om dispensasjon
- 18 Kommentar fra nabo - byggesøknad på GB 25/70 - Borøya 33