



# SØGNE KOMMUNE

## Arealenheten

Agder Byggconsult A. Karlsen  
Postboks 6506  
4693 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref:  
2014/2696 -39658/2016

Saksbehandler:  
Jan Inghard Thorsen

Arkivkode:  
25/42

Dato:  
30.09.2016

## Melding om sak som har vært behandlet av Plan og miljøutvalget - søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge - GB 25/42 - Borøya

Plan- og miljøutvalget behandlet Deres søknad om dispensasjon i møte den 28.09.2016, og protokollen fra behandlingen oversendes herved.

### Klageadgang:

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages for høyere myndighet innen 3 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort, og bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

### Bortfall av tillatelse:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

### Til orientering:

Kommunen gjør oppmerksom på at dispensasjonen ikke må forveksles med en byggetillatelse. Tiltak kan ikke påbegynnes før tillatelse etter Plan- og bygningslovens §§ 20-3 eller 20-4 er mottatt.

### Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr. 10.500,-.  
Regning blir sendt separat.

**Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.**

Med hilsen

Jan Inghard Thorsen  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift*

**Kopi:**

GIS-avdelingen, her

Frank Inge Wiig

Vest-Agder Fylkeskommune

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

Jan og Ingunn Wiig

Sømsveien 195

Serviceboks 517

Postboks 788 Stoa

Hannevik Terrasse 20

4638

4605

4809

4613

Kristiansand S

KRISTIANSAND S

ARENDAL

Kristiansand S



## *Saksframlegg*

### **Søknad om dispensasjon for utvidelse av bryggeGB 25/42 - Borøya**

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
164/16	Plan- og miljøutvalget	28.09.2016

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya, for tidligere utført riving og gjenoppføring av eksisterende brygge, samt utvidelse av denne, slik den er utført. Tegninger og situasjonskart mottatt av kommunen 05.07.2016 ligger til grunn for tillatelsen.

Det dispenseres fra kommunedelplanen hvor maksimal kaifront er satt til 8 meter pr. tomt.

I samme vedtak og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad om dispensasjon for utvidelse av eksisterende brygge. Avslaget begrunnes med at en tillatelse til brygge utover det som finnes på eiendommen i vesentlig grad vil tilsidesette intensjonen bak bestemmelsen om maks 8 meter kaifront pr. tomt.

#### **Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 28.09.2016**

#### **Behandling:**

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak.

Repr. Daland (FRP) fremmet følgende forslag:

*I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya, for tidligere utført rivning og gjenoppføring av eksisterende brygge, samt utvidelse av denne. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.*

*Begrunnelse:*

*I plankartet er det inntegnet brygge på det omsøkte området. Intensjonen er at det skal kunne bygges brygge her.*

*Plan og miljøutvalget viser til at hensynet bak planbestemmelsen om maks kaifront 8 meter tidligere er drøftet i utvalget. Det nevnes sak PS 60/16 på GB 28/416 hvor det ble dispensert fra planbestemmelsen og gitt tillatelse til 27 meter kaifront, og PS 109/16 på GB 25/150 hvor det også ble dispensert fra planbestemmelsen og gitt tillatelse til 18,9 meter kaifront.*

*Hensynet bak planbestemmelsen blir ikke mer tilsidesatt en det allerede er.*

*Utvalget finner etter en samlet vurdering at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.*

### **Votering:**

Rådmannens forslag satt opp mot forslag fra FRP.

Forslag fra FRP vedtatt med 5 mot 4 stemmer (Ap, V, MDG).

### **Vedtak:**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya, for tidligere utført rivning og gjenoppføring av eksisterende brygge, samt utvidelse av denne. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.**

### **Bakgrunn for saken:**

Denne saken har tidligere vært behandlet av Plan og- miljøutvalget. Det er utført en liten endring i planen, da bryggene nå ikke skal bygges helt sammen, men det skal være en åpning på 1 meter mellom bryggene. Den saken som skal behandles nå handler bare om brygge.

Saken ble behandlet den 28.01.2015, følgende vedtak ble fattet:

*«I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya, for oppføring av tilbygg til eksisterende brygge. Utvidelsen medfører at bryggefronten blir 18,5 meter lang. Det dispenseres fra kommunedelplanen hvor maksimal bryggefront er satt til 8 meter pr. tomt.*

*I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya, for oppføring av sjøbu og etablering av flytebrygge. Avslaget begrunnes med at intensjonene i bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.*

*Øvrige deler av søknaden vurderes å være i tråd med gjeldende plan og vil bli administrativt behandlet som eget vedtak, etter Plan- og bygningslovens § 20-2.*

*Søknaden er mottatt i kommunen 22.10.2014.».*

Vedtaket ble fattet med 7 mot 2 stemmer (FRP).

Saken ble påklaget av nabo og vedtaket ble opphevet av Fylkesmannen i vedtak av 05.10.2015. Det søkes nå om et tilsvarende tiltak, med den endringen at det «spares» et mellomrom på 1 meter mellom de to bryggene på eiendommen. Det er ikke kommet merknader fra naboer som tidligere påklagde vedtaket og kommunen antar derfor at den nye søknaden ikke er til sjenanse for berørt nabo og at det er enighet om at dette er en god løsning for alle parter.

#### **Opplysninger til tidligere saksgang:**

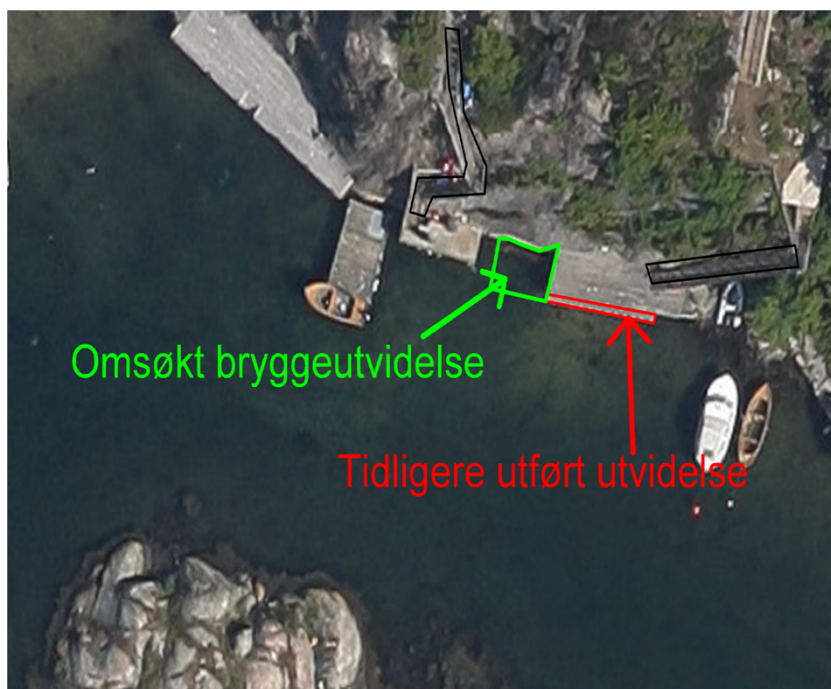
Tiltakshaver fikk i 2013 en tillatelse til å bygge sammen de to bryggene på eiendommen. Dette skulle utføres som en utvidelse av bryggen i lengderetning, uten at det ble bygget lenger ut i sjøen.

Denne tillatelsen er i ettertid funnet ugyldig, da den ikke ble behandlet som en dispensasjon fra kommunedelplanen. Eier har heller ikke forholdt seg til den gitte tillatelsen, da det ble påbegynt arbeid med å rive eksisterende brygge og gjenoppføre denne, noe som ikke var del av den gitte tillatelsen. Brygga er i tillegg til å ha blitt revet og bygd opp igjen, utvidet ved at bredden er økt med ca. 40 cm.

Det er beklagelig at kommunen har fattet vedtak om tillatelse basert på feilaktig grunnlag. Da dispensasjonen som ble gitt i ettertid er opphevet av Fylkesmannen, står tiltakshaver uten gyldig byggetillatelse på brygge.

Eier har tatt konsekvensen av dette og søker nå på nytt om å få godkjent de endringer, som allerede er utført på opprinnelig brygge, samt utvidelse av bryggen med 3,5 meter i lengderetningen.

Kopi av tidligere vedtak, samt Fylkesmannens klagebehandling ligger vedlagt til informasjon.



#### **Saksutredning:**

##### **Søknaden:**

Det søkes nå om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 for utvidelse av eksisterende brygge. Videre søkes det om dispensasjon for kaifront over 8 meter pr. tomt, som er begrensningen i kommunedelplanen. Kaifronten på eiendommen vil etter planlagt utvidelse utgjøre ca. 17,8 meter.

Dagens brygger brukes av to eiendommer, da bakenforliggende eiendom GB 25/58 har tinglyst rett til bruk av den brygga som ligger lengst vest. Hele det området det søkes om brygge på er avsatt til bryggeområde i kommunedelplanen.

Det er som tidligere nevnt gitt tillatelse til utvidelse av brygge i 2013 ved at de to bryggene skulle bygges sammen. Det ble i den forbindelse ikke søkt om riving og gjenoppbygging av eksisterende brygge. I praksis er det riving og gjenoppføring som er utført og ny brygge opplyses å være ca. 40 cm bredere enn den som er revet. Det foreligger ikke lenger nabomerknader til omsøkt tiltak.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er avsatt til byggeområde for fritidsboliger i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende holmer. Området for eksisterende og omsøkt brygge er avsatt til «Annet byggeområde – brygger». Det er plankrav for 20-3 tiltak i dette området, men ettersom omsøkt tiltak kan søkes som 20-4 tiltak vil ikke plankravet bli gjeldende i denne saken.

Relevante bestemmelser i saken:

Kommuneplanens bestemmelser:

*«I område avsatt til byggeområde for brygger gjelder følgende: Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Brygger, båtfester og andre varige konstruksjoner og anlegg skal ta hensyn til allmenn ferdsel og utformes nøkternt og av fortrinnsvis naturmaterialer. Maks lengde på kaifront pr. tomt= 8 meter. Det er krav om minimum 3 meter bryggeplass til all ny fritidsbebyggelse».*

### **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.

### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Saken har vært forelagt Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder og Vest-Agder Fylkeskommune for uttalelse.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder uttaler følgende i brev av 31.10.2014:

*«Da brygga har en bryggefront som allerede er for lang i forhold til kravene i utfyllende bestemmelser, mener vi den ikke bør tillates utvidet, slik at den blir enda mer dominerende. En eventuell ettergodkjenning av eksisterende brygge, slik den er bygd, vil vi ikke frarå innenfor det avsatte byggeområdet».*

Det vises til uttalelsen i sin helhet.

Vest-Agder fylkeskommune har ikke uttalt seg innen fristen.

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

*En godkjenning av eksisterende brygge, samt tillatelse til utvidelse av brygge vil gjøre det enklere for tiltakshaver å benytte bryggen optimalt, da søknad om flytebrygge ble avslått.*

Fordeler for tiltakshaver skal normalt ikke tillegges vekt i en sak. I dette tilfellet er det på eiendommen allerede oppført 14,3 meter kaifront, hvorav 5,1 meter brukes av naboeiendommen. Dette innebærer at tiltakshaver har oppført en brygge med kaifront 9,2 meter som er til hans bruk. Dette er mer enn planen åpner for og vi kan vanskelig se at argumentene om at en utvidelse vil medføre enklere bruk for tiltakshaver kan tillegges vekt.

*Omsøkte brygge vil ikke være til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel og vil ikke ha negative konsekvenser for natur- eller kulturmiljø, biologisk mangfold eller andre viktige hensyn.*

Administrasjonen er enig med søker.

#### **Administrasjonens samlede vurdering:**

Administrasjonen mener denne saken har blitt behandlet på en uheldig måte fra kommunens side. Tiltakshaver har bidratt til at saken har blitt ytterligere komplisert ved at den utførte delen av det tiltak som nå omsøkes er gjennomført uten å være godkjent.

Tiltakshaver har i 2013 fått tillatelse til utvidelse av eksisterende brygge. Denne tillatelsen er av Fylkesmannen erklært ugyldig, grunnet manglende dispensasjon. Arbeidet med utvidelse av brygga er bare så vidt påbegynt. Den gamle brygga har blitt revet og erstattet med en ny, noe bredere brygge. Endring og utvidelse av eksisterende brygge ble ikke nevnt i den opprinnelige søknaden. Vi mener med bakgrunn i sakens historie at det vil være rimelig at det nå gis dispensasjon for den utførte utvidelsen og at tiltaket dermed kan bestå slik det nå er. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å gi tillatelse til ytterligere utvidelser som omsøkt.

Brygga plasseres innenfor byggeområde for brygger i gjeldende plan. Derfor mente administrasjonen i forbindelse med første gangs behandling av saken at denne kunne aksepteres.

Med den planlagte utvidelsen vil brygga få en kaifront på 17,8 meter. Administrasjonen la i tidligere sak vekt på det faktum at plankartet åpner for brygge langs hele eiendommen og mente dette kunne tillegges vekt. Videre ble det sagt at det ville være urimelig at den gitte tillatelsen ble opphevet, da tiltakshaver har forholdt seg til dette vedtaket og regnet med at alt var i orden i forhold til dette.

Under Fylkesmannen klagebehandling ble det pekt på at kommunen ikke i tilstrekkelig grad hadde vurdert presedensfaren og tiltaket opp mot den konkrete bestemmelsen om maks 8 meter kaifront. Vi tar Fylkesmannens vurdering til etterretning og kan vanskelig se at det er kommet nye momenter til denne saken, som skulle tilsi at vi skulle overprøve Fylkesmannens vurdering. Det er ikke lenger naboprotester.

Etter en ny vurdering i lys av de faktiske forhold og Fylkesmannens behandling kan vi vanskelig se at tillatelse til omsøkte tiltak kan gis uten at det i vesentlig grad tilsidesetter bestemmelsen om maks 8 meter kaifront. Administrasjonen konkluderer med at dersom dispensasjon innvilges vil intensjonen bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra bli vesentlig tilsidesatt og vi anbefaler at dispensasjon for denne delen av tiltaket avslås.

Når det gjelder den allerede etablerte bryggen tilsvarer denne, i all hovedsak, den bryggen som er revet og vi kan av den grunn vanskelig se at det vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen om denne godkjennes som bygget. Det har lenge vært praksis i kommunen at man får tillatelse til å bygge opp igjen det man har, forutsatt at dette er lovlig etablert.

Når det gjelder fordeler og ulemper kan vi ikke se at den utførte utvidelse, endring av brygga medfører spesielle ulemper. Det kan anses som en fordel at tiltakshaver tar vare på og oppgraderer

eksisterende bryggeanlegg. Dette fører til at området fremstår pent og velstelt til glede for tiltakshaver, men også for andre som ferdes i området.

Administrasjonen konkluderer, ut fra ovenstående begrunnelse, med at hvis det blir gitt dispensasjon for utført endring og utvidelse av brygge, vil fordelene være vesentlig større enn ulempene.

Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum er derfor oppfylt og vi anbefaler at dispensasjonssøknaden for oppført brygge innvilges.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum **ikke** er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Da dispensasjon for ytterligere utvidelse av brygga avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke saken nærmere i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

#### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ikke ytterligere merknader.

#### Vedlegg

- 1 Søknad om godkjenning av brygge - GB 25/42 - Borøya
- 2 D 1 - Situasjonsskart 1\_500
- 3 E 1 - Tegning av brygge
- 4 E 2 - Illustrasjon av brygge
- 5 Vedrørende gnr 25 bnr 42, Borøya - Søknad om godkjenning av brygge
- 6 Søknad om dispensasjon - brygge - GB 25/42 - Borøya
- 7 Uttalelse til søknad om dispensasjon for utskifting og utvidelse av brygge
- 8 Fylkesmannens behandling av klage over godkjent dispensasjon for utvidelse av brygge
- 9 Særutskrift - Søknad om dispensasjon - brygge - trapp - sjøbu og veranda - GB 25/42
- 10 Særutskrift Klage på vedtak om tillatelse til utvidelse/oppføring av brygge - GB 25/42
- 11 Tidligere tillatelse til sammenbygging