



## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon - levegg på eksisterende brygge – GB 25/64 - Borøya

| Utv.saksnr | Utvalg                 | Møtedato   |
|------------|------------------------|------------|
| 86/15      | Plan- og miljøutvalget | 27.05.2015 |

#### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av levegg på eksisterende brygge.

Avslaget begrunnes med at tiltaket som omsøkt vil medføre at hensynet bak bestemmelsene i kommunedelplanen settes vesentlig til side.

#### Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 27.05.2015

#### Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

*I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av levegg på eksisterende brygge.*

*Avslaget begrunnes med at tiltaket som omsøkt vil medføre at hensynet bak bestemmelsene i kommunedelplanen settes vesentlig til side.*

Repr. Ribe (H) fremmet følgende fellesforslag på vegne av FRP og Høyre:

*I medhold av plan og bygningsloven §19-2 og §11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av levegg på eksisterende brygge som omsøkt.*

*En levegg inne i ei lita bukt som er privatisert av hytter og brygger, vil ikke virke mer privatiserende. Formålet ved bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt.*

*-Kommer ikke i konflikt med naturmangfoldloven*

*-Vil ikke vesentlig hindre allmenn ferdsel*

*-Ingen naboprotester*

*-Nærmeste nabo ønsker leveggen velkommen*

*-Står inntil en vesentlig høyere fjellvegg og vil derfor ikke bli veldig eksponert.*

**Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak satt opp mot fellesforslaget fra FRP og Høyre. Fellesforslaget vedtatt med 5 (H, FRP) mot 4 stemmer.

**Vedtak:**

*I medhold av plan og bygningsloven §19-2 og §11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av levegg på eksisterende brygge som omsøkt.*

*En levegg inne i ei lita bukt som er privatisert av hytter og brygger, vil ikke virke mer privatiserende. Formålet ved bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt.*

*-Kommer ikke i konflikt med naturmangfoldloven*

*-Vil ikke vesentlig hindre allmenn ferdsel*

*-Ingen naboprotester*

*-Nærmeste nabo ønsker leveggen velkommen*

*-Står inntil en vesentlig høyere fjellvegg og vil derfor ikke bli veldig eksponert.*

**Bakgrunn for saken:**

Kommunen mottok i desember 2013 en søknad om oppføring av levegg med lite takoverbygg. Etter å ha gjennomgått søknaden ble det sendt ut brev til hjemmelshaver om at søknaden ville betinge dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. I brevet stod følgende:

*«Omsøkt tiltak ligger innenfor kommunedelplanen for Borøya, med omkringliggende øyer og holmer og er avsatt til byggeområde for brygger. Etter kommunens vurdering vil oppføring av levegger og halvtak være i strid med formålet i planen, da dette ikke kan sies å være en naturlig del av et bryggeanlegg. Det vises også til bestemmelsene som er sitert nedenfor.*

*§ 4 i bestemmelsene sier:*

*«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». Etter kommunens vurdering vil omsøkt tiltak være i strid med bestemmelsen og vil dermed betinge dispensasjon for å kunne godkjennes.*

*I tillegg vil omsøkt takoverbygg medføre at det etableres et nytt BRA på ca. 4,5 m<sup>2</sup>. Dersom samlet areal på eiendommen utgjør mer enn 100 m<sup>2</sup> vil dette også være et dispensasjonsforhold som evt. må omsøkes».*

Saken ble deretter satt på vent inntil etterspurt dokumentasjon ble innsendt.

**Saksutredning:****Søknaden:**

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Søknaden er mottatt av kommunen den 24.03.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser om bryggers utforming, samt for areal utover 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

Søker opplyser at samlet bruksareal på eiendommen er målt til 99 m<sup>2</sup> BRA, dette er ikke sjekket av kommunen, men antas å stemme. Nytt bruksareal utgjør 4,5 m<sup>2</sup>, slik at samlet areal blir 103,5 m<sup>2</sup>.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Den del av eiendommen brygga er plassert på ligger i det vesentligste innenfor område avsatt til byggeområde for hytter. En mindre del av brygga ligger i område for brygger i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer.

### **Relevante bestemmelser:**

#### **Kommunedelplanen:**

§ 4 i bestemmelsene sier:

*«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». Etter kommunens vurdering vil omsøkt tiltak være i strid med bestemmelsen og vil dermed betinge dispensasjon for å kunne godkjennes.*

#### **§ b 1-2 Gjelder byggeområder i hele planområdet og sier:**

- 1. Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse, jfr. PBL § 74.2, "Estetikkeparagrafen". Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet, og ikke omvendt. All bebyggelse skal utføres med nøktern utforming og detaljering, og tilpasses formspråket i omkringliggende landskap og bygningsmasse. Dette omfatter takvinkel, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Maks mønehøyde = 6,0 meter fra planert terreng, takvinkel fra 30-45 grader. Det tillates ikke fyllinger eller forstøtninger over 1 meter.*
- 2. Fritidsbebyggelse skal kunne føres opp med samlet bruksareal på til sammen T-BRA= 100 kvm. pr tomt.*

#### **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 høringsinstanser:**

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

**Vest-Agder Fylkeskommune** har ikke uttalt seg innfor fristen.

**Fylkesmannens Miljøvernavdeling** uttaler følgende i brev av 31.03.2015:

*«I dette tilfellet foreligger plan vedtatt etter en omstendelig planprosess. Det er derfor viktig at planen følges. Bygging av omsøkte levegg vil klart forsterke det bebygde preget av brygga og*

*dermed ytterligere svekke naturverdiene i strandsonen, noe som også er i strid med føringene for brygger i kommunedelplanen. Eventuell dispensasjon vil etter vårt skjønn i tillegg klart skape presedens med hensyn til andre som ønsker liknende byggverk på sine brygger».*

Det vises til uttalelsen i sin helhet.

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

*Levegg for vær og vind. Skjerme for innsyn (til hverandre). Skjerme for støy.*

Administrasjonen kan lett se at en levegg vil være positivt for tiltakshaver og muligens også for nabo. Dette faller imidlertid litt utenfor de hensyn som skal vurderes i en dispensasjonssak.

*Leveggen vil ikke dominere bryggemiljøet fordi den ender i en fjellvegg ca. 4 meter høy.*

*Leveggen er mye lavere enn fjellet bak. Ingen allmenn ferdsel.*

Administrasjonen kan vanskelig se at man kan oppføre en såpass stor levegg med takoverbygg uten at det vil virke dominerende. Selv om det ikke er noen vesentlig allmenn ferdsel på bryggene vil en levegg virke som et stengsel som ytterligere privatiserer området og øker det bebygde preget sett fra sjøen.

**Administrasjonens samlede vurdering:**

Det søkes om dispensasjon for etablering av levegg med takoverbygg på eksisterende brygge. Tiltaket vil få et åpent overbygd areal med ca. 4,5 m<sup>2</sup> BRA.

Tiltaket vil være i strid med kommunedelplanens begrensninger for BRA på eiendommer i planområdet. Videre vil tiltaket være i strid med gjeldende bestemmelser for bryggers utforming.

Etter en konkret vurdering mener administrasjonen at en dispensasjon i dette tilfellet vil tilsidesette hensynet med kommuneplanens bestemmelser i vesentlig grad. Oppføring av leegger og små takoverbygg på brygger kan vanskelig sies å være i tråd med bestemmelsen som sier at: «Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Å tillate levegg og takoverbygg, som omsøkt vil vesentlig tilsidesette intensjonen bak bestemmelsen.

Administrasjonen mener og at en eventuell dispensasjon i dette tilfellet vil danne en svært uheldig presedens.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for oppføring av levegg, som omsøkt vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum **ikke** er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår.

Da dispensasjon for oppføring av levegg 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 ingen ytterligere merknader.

## Vedlegg

- 1 Søknad om tillatelse - oppføring av levegg på eksisterende brygge
- 2 Følgerev
- 3 Kart og tegninger
- 4 Søknad om dispensasjon
- 5 Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommunedelplan