



## *Saksframlegg*

### **Søknad om dispensasjon for deling av eiendom med GB 25/70, samt oppføring av fritidsbolig, trapp og brygge på GB 25/159 – Borøya.**

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
64/14	Plan- og miljøutvalget	30.04.2014

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

I medhold av Plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra arealformålet i plan, fra pbl § 1-8, og fra kommunedelplanens bestemmelse om ikke å etablere nye fritidsboligeiendommer, på følgende vilkår:

- Fradelt parsell skal sammenføres med GB 25/159.
- Hytte omtalt som «hagehytte», lengst øst på GB 25/70 skal rives før det gis byggetillatelse til hytte og brygge på GB 25/159.
- Hytta skal fremstå i naturtilpassede farger/ materialer.
- Vinduer mot sjøen skal ha ikkereflekerende glass.
- Bygga skal tilpasses terrenget, og oppføres i naturstein og/eller ubehandlede materialer. Det tillates ikke sprengning i forbindelse med bryggearbeidene.
- Trapp/atkomst skal legges naturlig i terrenget. Skisser/beskrivelse må sendes kommunen før byggetillatelse kan gis.

#### **Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 30.04.2014**

##### **Behandling:**

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak:**

*I medhold av Plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra arealformålet i plan, fra pbl § 1-8, og fra kommunedelplanens bestemmelse om ikke å etablere nye fritidsboligeiendommer, på følgende vilkår:*

- *Fradelt parsell skal sammenføres med GB 25/159.*
- *Hytte omtalt som «hagehytte», lengst øst på GB 25/70 skal rives før det gis byggetillatelse til hytte og brygge på GB 25/159.*
- *Hytta skal fremstå i naturtilpassede farger/ materialer.*

- *Vinduer mot sjøen skal ha ikkereflekerende glass.*
- *Bygga skal tilpasses terrenget, og oppføres i naturstein og/eller ubehandlede materialer. Det tillates ikke sprengning i forbindelse med bryggearbeidene.*
- *Trapp/atkomst skal legges naturlig i terrenget. Skisser/beskrivelse må sendes kommunen før byggetillatelse kan gis.*

## **Saksutredning:**

### **Søknaden:**

Det søkes om deling av eiendom med GB 25/70, samt tillatelse til oppføring av hytte, trapp og brygge på GB 25/159. I den forbindelse søks det om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommunedelplanen, fra bestemmelsen om at det ikke kan etableres nye fritidsboligeiendommer, og fra plan- og bygningslovens § 1-8 som omhandler byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Søknaden er mottatt: 4. september 2013.

Revidert situasjonskart samt snitt tegninger er mottatt: 29. oktober 2013.

Bruksareal for hytta blir på 100 m<sup>2</sup>.

Bryggefront: 8 meter.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendom med GB 25/159, ligger innenfor område avsatt til LNFR-område i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Kommunedelplanen er vedtatt 8. september 2005.

Deler av parsell som søkes fradelt, ligger innenfor areal avsatt som byggeområde i samme plan.

Relevante bestemmelser i saken:

Eiendommen er avsatt som LNFR-område, hvor det er et generelt byggeforbud. I tillegg gjelder plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. For byggeområde er det ikke krav om plan. Kommunedelplanen legger imidlertid ikke opp til nye hytter i byggeområdene, kun tilbygg til eksisterende hytter. Tiltaket vil således også kreve dispensasjon fra bestemmelsene vedrørende ny hytte i byggeområdet.

### **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.

**Klage fra nabo i kursiv skrift, med kommunens påfølgende kommentarer:**

Det foreligger klage fra nabo på GB 25/5, Sigrud Røiri Tofte, og nabo på GB 25/171, Johannes Tofte.

*Vi opplever det som uheldig at kommunen allerede før naboene er varslet, har gjort et vedtak om at man er positiv til at det kan innvilges dispensasjon. Og at vi dermed må gå inn i en prosess som går på hvor eiendommen skal ligge.*

Bakgrunnen for dette er at det i sak 181/88, som gjaldt ny bebyggelsesplan for Borøya, ble fattet et vedtak om å legge inn tre nye hytter i planen, på henholdsvis GB 25/36, 25/70 og 25/63. Omsøkte hytte er en av disse. Videre ble eiendommen fradelte som hyttetomt i vedtak datert 20. oktober 1998. Det er av den grunn liten tvil om at eiendommen skulle benyttes til hyttebebyggelse, og at den ved en feil i sin helhet ble avsatt til LNFR-område i kommunedelplanen.

*Vi opplever det som forskjellsbehandling dersom det tillates bygging i LNF-sonen. Ved behandling av kommunedelplanen for Borøya i 2005 ble flere eiendommer lagt ut til LNF-område. Blant annet gjelder dette for eiendommen som ligger innover på øya i forlengelse av min eiendom. I tillegg ble LNF området trukket frem til 2 meter fra min hyttevegg. Noe som umuliggjorde et planlagt tilbygg. Vi vil også påpeke at det er underlig saksbehandling dersom en feil gjort av kommunen i 2005 skal rettes opp ved at naboeiendommen blir berørt på en negativ måte.*

Vi kan ikke se at det foreligger forskjellsbehandling i denne saken. Ut fra bebyggelsesplankartet ble det regulert inn en ny hytte på GB 25/5, mrk. nr. 5 i kartet. Denne er nå bebygd og har GB 25/171. Eiendommen som ligger innover på øya, som fremdeles har GB 25/5, var i tidligere vedtatt bebyggelsesplan regulert til friluftsområde. At dette nå er avsatt som LNFR-område, er således i tråd med tidligere planer.

*Vi ønsker derfor å presisere følgende: Dersom det gis dispensasjon for dette, bør hele kommunedelplanen oppheves for området og det bør tillates bygging også på vår tomt.*

Vi kan ikke se at der er grunnlag for å oppheve/revidere kommunedelplanen med bakgrunn i denne søknaden. Dette fordi man ved å se på tidligere plan og vedtak, har konkludert med at eiendommen er tenkt benyttet til fritidsboligbebyggelse.

*I søknaden påpekes det at det ble gjort en feil fra kommunens side ved at en allerede fradelte hyttetomt ble lagt ut som LNF område i 2005. Vi har sympati for grunneier i forhold til at man ble feilbehandlet i kommunedelplanen, men da bør man gå tilbake til den opprinnelige plan med bebyggelse på høyereliggende deler av GB 25/159.*

Omsøkte fritidsbolig skal plasseres på nivå med den bebyggelsen som var tegnet inn på tidligere vedtatt bebyggelsesplan.

*Dersom det først skal gjøres unntak fra LNF sonen bør dette også gjelder for vår eiendom. Vi har også opplevd at deler av eiendommen GB 25/171 ble gjort om til LNF sone i 2005.*

*Dermed mistet vi muligheten til å gjøre en planlagt utbygging. Enten bør kommunen opprettholde LNF-planen slik den er, ellers så bør endringer i planen også åpne for mulighet for andre til å søke om tilsvarende. Det bør være likhet for loven.*

I arbeidet med kommunedelplanen for Borøya, ble flere områder som tidligere hadde vært regulert til byggeområder, avsatt som LNF område. Byggeområdene ble konsentrert rundt bebyggelsen. En slik revidering er i tråd med de innskjerpingene som har vært i forhold til

bygging i 100-metersbeltet og i sjønære områder. Denne saken stiller seg imidlertid annerledes, ettersom hele eiendommen ved en feil ble avsatt som LNFR-område, og eier således ble avskåret fra å bygge hytte på denne.

*Av dokumentene fremgår at den nye hytten vil følge terrenget og at den maksimalt vil ha høyde som tilsvarer godkjent bygg på 25/70, altså hovedhytten. For oss er det helt avgjørende at en eventuell hytte ikke overstiger høyden på «hagehytten» som ligger der i dag og som er ulovlig oppført. Dette fordi solforhold vil påvirkes i betydelig grad hvis denne høyden overstiges. Vi legger derfor til grunn at en eventuell hytte trekkes lenger mot vest slik at avstanden blir minimum slik den er i dag mellom vår hytta og hagehytten.*

Ved å se på plasseringen av hyttene i området, kontra regulerte hytter i bebyggelsesplanen, så ser man at plassering og størrelse fraviker inntegnede hytter i plan. Dette sammen med reguleringsbestemmelsene som angir en utnyttelsegrad på 0,1, beregnet som samlet brutto bebygget grunnflate på tomtens netto areal, gjør at det er lite som tyder på at hyttenes størrelse og plassering var fastlagt i plan. Plan- og bygningslovens § 29-4 angir at avstand til nabogrense skal tilsvare byggets halve høyde, og minst 4 meter. Planlagte hytte ligger 4 meter fra grensen. Vi kan ikke finne hjemmel til å kreve at avstanden skal tilsvare dagens avstand mellom GB 25/5 og «hagehytten».

Søker har foretatt justeringer som følge av naboens merknader og trukket hytta 1,5 meter tilbake på tomten. Ut fra overnevnte tolkning av plan, kan vi vanskelig se at det er grunnlag for å kreve endret plassering

*Når høyden på bygget er begrenset betyr dette at det vil kreve utsprengning av store masser med skjæring i fjellet med høyde på 2 -3meter mot oss for å holde den angitte høyden på mønet. Alternativet – som vi frykter – er at entreprenøren følger terrenget og hever bygget og ender opp med større høyde. Ved å flytte bygget vest – eller eventuelt – å forkorte bygget - vil selve planeringen av tomten bli enklere og man unngår store sprengninger og masseuttak og høye skjæringer i fjellet.*

Ny hytte skal plasseres på nivå med godkjent hytte på GB 25/70. Bebyggelsesplanen har ingen høydeangivelse, og kommunen er av den oppfatning av prosjektert plassering er godt tilpasset terrenget og omgivelsene.

*Av tegning fremgår det at bryggen er foreslått lagt svært nær oss, faktisk kun 1,5 m fra tomtegrensen. Vi ønsker at bryggen legges lenger unna enn 4 m fra tomtegrensen.*

En brygge er å anse som et mindre tiltak som kan plasseres i nabogrensen, jf. pbl § 29-4 bokstav b). Vi kan ikke se at omsøkte plassering får konsekvenser for nabo, da deres brygge ligger ca. 13 meter fra grensen, og det blir ca. 15 meter mellom bryggene.

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

#### Fylkesmannen i Vest-Agder:

Av rent kystlandskapsmessige hensyn fremstår alle de ønskede tiltak som uheldige.

Fritidsboligen ønskes oppført med en bred fasade med et betydelig vindusareal mot sjøsiden, herunder også på deler av tak. Dersom kommunen likevel finner å ville gi dispensasjon for fritidsboligen, bør det da stilles krav om at denne gis en mer landskapstilpasset utforming, særlig ved at vindusflater reduseres. Bygget bør da også trekkes lengst mulig bak mot skrenten.

Når det gjelder brygge med trapp/kommunikasjon opp til fritidsboligen, vil disse ha en særlig uheldig virkning på kystlandskapet, og miljøvernavdelingen fraråder derfor at det gis dispensasjon for disse tiltak. Det bør isteden vurderes etablert en felles bryggeløsning sammen med bnr. 70.

Vi ber samtidig kommunen om å vurdere om en dispensasjon i denne sak kan gi uheldige presedensvirkninger for lignende fremtidige saker innen for kommunedelplanens område.

Vest-Agder fylkeskommune: har ikke kommet med uttalelse til saken.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

**Ansvarlig søkers kommentar til innkomne merknader samt fylkesmannens uttalelse:**

Foranlediget av merknader fra naboene og fra Fylkesmannen er det foretatt en ny vurdering av tiltaket for å gjøre ytterligere terrengtilpasninger, og det er mulig å trekke hytta ca. 1,5 m tilbake. Man oppnår da at hytta legges tett opp til den bratte fjellskråningen, og det vil ikke på noen måte kunne oppstå silhuettvirkning eller at bygget på annen måte vil være fremtredende i landskapet. Ytterligere begrensninger enn dette vil ikke være mulig dersom hytta skal kunne bygges med det areal som er vanlig for slike fritidseiendommer, og at det skal kunne innrettes med manøvreringsareal/passasje mellom hyttevegg og bakenforliggende fjellskråning.

Dispensasjonssøknaden er foranlediget av at kommunen har erkjent at det ble gjort feil da GB 25/159 i sin tid ble lagt ut som LNF-område i sin helhet. Denne feil skal avhjelpes, og for å unngå ulemper ved å bygge på øvre deler av 25/159, har 25/70 vært villig til å avstå grunn slik at man kan tilpasse bebyggelse til slik dette var regulert i tidligere gjeldende bebyggelsesplan for Borøya - Nordre del. Dette kan ikke fremtre som urimelig eller særlig overraskende for eierne av naboeiendommene på 25/5 og 25/171; som i all hovedsak er bygd ut i samsvar med nevnte bebyggelsesplan. Under enhver omstendighet påføres ikke disse eiendommene ulemper av annen karakter enn det man må kunne påregne i et område med fritidsbebyggelse. Tilbaketrekking på 1,5 m vil dessuten redusere det som måtte oppstå av skyggeeffekt overfor 25/5.

Fylkesmannens Miljøvern avdeling har bekreftet at området allerede er sterkt privatisert, og at området der bryggen ønskes plassert er svært bratt og fremstår som mindre egnet som rekreasjonsområde for allmennheten. Fra tiltakshavers side er det ønskelig at bade brygge- og trappeløsning skal gis en nøktern og enkel utforming med bruk av naturmaterialer slik at man i størst mulig grad oppnår terrengtilpasning. Tiltakshaver vil akseptere vilkår om dette, herunder at terrenginngrep gjøres i minst mulig utstrekning. Den omsøkte plassering av brygga blir den beste løsning for å ivareta kravene til terrengtilpasning.

Brygga er en konstruksjon som regnes om mindre tiltak i pb1 § 29-4, 3. ledd bokstav b. og som dermed kan godkjennes nærmere nabogrense enn 4 m.

Felles bryggeløsning med 25/70 vil innebære en utvidelse av eksisterende brygge med trappeløsning ned til denne. Dette vil gi mer eksponering i forhold til omgivelsene. Alternativt vil man måtte basere seg på ferdsel over de private uteområdene (terrasser m.m.) tilhørende 25/70. og dette vil være svært inngripende overfor denne eiendommen. Dette vil klart være uforholdsmessig som vilkår for dispensasjon sett i forhold til de beskjedne ulemper som oppstår ved en godt terrengtilpasset egen brygge med adkomst på 25/159.

Konklusjonen er at dispensasjonssøknaden opprettholdes, dog slik at hytta kan trekkes tilbake ca. 1,5 m i henhold til revidert situasjonskart dat. 28.10.2013.

**Administrasjonens kommentar til Fylkesmannens uttalelse:**

Hytta er trukket tilbake 1,5 meter fra sjøen, og blir liggende inn mot fjellet. Den skaper således ingen silhuettvirkning.

Det er satt vilkår om ikke reflekterende glass mot sjøen.

Det anses som hensiktsmessig at eiendommen har egen atkomstbrygge. Avstand til brygge på GB 25/70 blir på ca. 20 meter, og passasjen blir foran hytta og sjøbua/annekset på denne eiendommen. Dette vil etter vår vurdering være svært uheldig for eierne av begge eiendommene. Brygga skal tilpasses terrenget, og det er satt vilkår om bruk av naturlige materialer.

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

*Plan- og miljøutvalget har fattet vedtak om at kommunen er positive til at det kan innvilges dispensasjon for bygging av fritidsbolig på GB 25/159.*

Dette medfører riktighet. Plan- og miljøutvalget hadde saken oppe til behandling i møte 9. januar 2013, hvor det ble vedtatt at kommunen vil være positive til en søknad om dispensasjon, og at søknaden skulle tas opp til behandling på vanlig måte. Protokollen fra møtet ligger vedlagt.

*Det skal gjennomføres en arealoverføring, samt riving av eksisterende «hagehytte». Dette fører til at det kun er en mindre del av LNFR område som berøres, og at man kun benytter de deler av eiendommen som fra før er preget av bebyggelse.*

I bebyggelsesplanen fra 1988, var hele tomten angitt som byggeområde. Etter fradeling og sammenføyning, er eiendommen avsatt som byggeområde og LNFR- område. Når vi nå ved å tolke planen finner at det kan åpnes opp for bebyggelse på eiendommen, vil nødvendigvis deler av hytta blir stående på LNFR-område. Dersom man ikke hadde søkt om fradeling, ville hytten i sin helhet blitt plassert i LNFR-område.

*Når det gjelder plassering av brygge for GB 25/159 er det grunn til å bemerke at strandlinja er svært bratt og dermed både utilgjengelig og uanvendelig for allmennheten. Området langs sjøen fremstår dessuten som bebygd, og en ny brygge vil ikke innebære noen skadevirkning i forhold til landskapshensyn.*

Det er i dag en større brygge på GB 25/70 og på GB 25/5. Arealet mellom disse, er bratt og ulent, og av den grunn ikke til bruk for allmennheten. Når det nå skal bygges en ny hytte på eiendommen, vil den nye brygga bli en naturlig del av bebyggelsen. Vi kan ikke se at landskapsbildet endres vesentlig som følge av denne. Det er satt vilkår om at brygga skal tilpasses terrenget og oppføres i naturlige materialer.

Det vises til søknaden i sin helhet.

**Administrasjonens samlede vurdering:**

Det søkes om deling av eiendom, samt oppføring av ny fritidsbolig, trapp og brygge. Tiltaket er i strid med kommunedelplanens bestemmelse om ikke å etablere nye eiendommer for fritidsbebyggelse, fra kommunedelplanens LNFR-formål for bygging av fritidsbolig og trapp/kommunikasjon mellom brygge og hytte, og fra pbl § 1-8 som omhandler forbud mot deling og bygging i 100 metersbeltet langs sjøen.

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.

Kommuneplanen 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 lovttekst 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.

Eiendommen ble fradelt som hyttetomt i 1998, men ved behandlingen av kommunedelplanen for Borøya i 2005 ble eiendommen lagt ut som LNF-område. I kommunens saksframstilling til kommunedelplanen var eiendommen beskrevet som et restareal og som var under 500 m<sup>2</sup> sammen med flere andre eiendommer i planområdet. Ny gjennomgang viser at beskrivelsen i saken når det gjelder GB 25/159 var misvisende. Eiendommen er på ca. 1 daa, og var fradelt som hyttetomt. Hovedføringen for arbeidet med kommunedelplanen var at tidligere fradelte hyttetomter skulle kunne bebygges.

Omsøkte hytte og brygge er i tråd med kommunedelplanens bestemmelser hva gjelder størrelse.

Plan- og bygningsloven § 1-8 om forbud i 100-metersbeltet langs sjøen, skal ivareta blant annet 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. En kan heller ikke se at tiltaket vil få negativ virkning på kystlandskapet, da hytta blir liggende inn mot fjellet mellom eksisterende hytter, og brygga blir liggende mellom to eksisterende brygger. Området fremstår allerede som svært bebygd.

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

Kommunen skal også vurdere saken i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Når det nå er funnet ut at det ble gjort en feil i planarbeidet, og at det på eiendommen skulle vært åpnet opp for bygging av en ny fritidsbolig, må denne anses for å være i tråd med plan. Vi kan ikke se at det vil være nødvendig å gjøre ytterligere vurderinger i forhold til fordeler og ulemper vedrørende hytta.

Med bakgrunn i områdets bebygde preg vil en trapp/ atkomst ned til bryggen, samt oppføring av ei ny brygge fremstå som en naturlig del av området.

Allmennhetens interesser berøres ikke, da området er lite tilgjengelig.

Det skal etableres en atkomst til hytta. Det anses for å være en fordel for både tiltakshaver og eier av GB 25/70 at denne etableres på egen grunn. Å etablere gangvei over GB 25/70 må anses som en stor ulempe både for eier av denne eiendommen, og for eier av GB 25/159 som må gå over uteoppholdsarealene til GB 25/70.

Bakgrunnen for at vi er positive til søknaden, er at man kan se at det er gjort feil i arbeidet med kommunedelplanen, og at man har sanert en hyttetomt ved en feiltakelse. Dette må anses for å være spesielt, og en dispensasjon i dette tilfelle vil av den grunn ikke gi presedens.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, anses fordelene for å være større enn ulempene, og dispensasjonene kan innvilges.

**Enhetsleders merknader:**

Enhetsleder har ingen ytterligere merknader.

**Vedlegg:**

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Kart og tegninger
- 3 Snittegning
- 5 Kopi av saksfremlegg, 9. november 2013.
- 6 Merknader fra nabo med GB 25/5
- 7 Merknader fra nabo med GB 25/171
- 8 Kommentar til nabomerknader og fylkesmannens uttalelse
- 9 Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest Agder
- 10 Bebyggelsesplankart, Borøya Nordre del
- 11 Reguleringsbestemmelser, Borøya 1979
- 12 Oversiktskart/kommunedelplankart