



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for oppføring av fritidsbolig på GB 26/46 - Okse

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
200/13	Plan- og miljøutvalget	06.11.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelplan, mottatt i kommunen 15. februar 2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart, samt etterspurt tilleggsdokumentasjon mottatt 7. oktober 2013.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 06.11.2013

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelplan, mottatt i kommunen 15. februar 2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart, samt etterspurt tilleggsdokumentasjon mottatt 7. oktober 2013.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Bakgrunn for saken:

Det planlegges oppføring av en fritidsbolig på den ubebygde eiendommen GB 26/46 på Okse. Tiltaket er i strid med kommunedelplanens bestemmelser og krever derfor dispensasjon.

Saksutredning:

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplan, for oppføring av fritidsbolig på GB 26/46 – Okse. Søknaden er komplett etter mottak av etterspurt tilleggsdokumentasjon, den 7. oktober 2013.

Gjeldende plangrunnlag:

Den aktuelle delen av eiendommen ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse uten plankrav i Kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. For øvrig er mesteparten av eiendommens areal avsatt til LNFR-formål.

Kommunedelplanen er egengodkjent 8. september 2005.

Utdrag fra bestemmelser for byggeområder uten krav om reguleringsplan:

".....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."

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.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet:

- Fylkesmannen i Vest-Agder viser til møtebok fra Planutvalgets møte den 16.06.2004, da det ble vedtatt å legge planen ut for høring, der det fremgår at administrasjonen anbefalte at fradelte ubebygde tomter i planområdet skulle inngå i planen og at disse kunne bebygges. Eiendommen er registrert fradelt den 10.05.1989. På denne bakgrunn har miljøvernavdelingen ingen merknader til oppføring av fritidsbolig på det ønskede sted da dette må anses å være i samsvar med kommunedelplanen.
- Vest-Agder Fylkeskommune har ingen merknader til tiltaket.
- Fagleder landbruk har ingen merknader til tiltaket.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

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

Vi er av den oppfatning at kommunedelplanens intensjon har vært at det på denne delen av eiendommen skal kunne bygges en fritidsbolig i tillegg til de to som tidligere er bygget nede ved sjøen. Dette begrunnes ved at formåls grensen i dette tilfellet ikke følger eiendomsgrensene – men er trukket tilbake til under den markerte fjellskrenten (se cotelinjene på kartet). Man har under planleggingen øyensynlig vært av den oppfatning at området på nedsiden av fjellet kan bebygges. Administrasjonen mener påstanden medfører riktighet.

Saksbehandler Tønnesland har i e-post datert 21. september 2012 gitt uttrykk for at intensjonen har vært at det skal kunne bygges en hytte her.

Hun har informert om administrasjonens oppfatning, men hun har samtidig vært klar på at administrasjonen ikke kan forskuttere den politiske behandling.

Hele nordsiden av Okse er forholdsvis tett bebygget med hytter. Man kan på kartet telle 35-40 bygg av forskjellige typer bare på denne delen av øya.

Det omsøkte bygg vil representere en typisk fortetning av det bebygde området – altså ikke en utvidelse av hytteområdet.

Nesten alle eiendommene i byggeområdet på nordsiden av Okse er bebygde med hytter. Det omsøkte bygget blir i sin helhet liggende innenfor byggeområdet. Slik sett vil tiltaket ikke medføre en utvidelse av hytteområdet.

Søker mener at planen eller hensynene bak denne ikke vil bli skadelidende ved å gi en dispensasjon i dette tilfellet. Søker mener videre at planens intensjoner her følges opp siden den viser at tomta er regulert til byggeområde.

Administrasjonen mener at disse påstandene medfører riktighet.

Vi kan ikke se at tiltaket vil føre til sjenanse for allmenheten. Området – under fjellskrenten – er ikke tilgjengelig i dag og vil uansett ikke bli det i fremtiden. Tomta er tett bevokst med høy vegetasjon. Hytta vil ligge delvis skjult bak de to hyttene foran. Den vil få begrenset utsikt til sjøen og det vil dermed også være begrenset hva som kan synes av hytta sett fra sjøen.

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket vil være til vesentlig sjenanse eller annen ulempe for allmenheten.

Eiendommen har i dag egen bryggeplass så det vil ikke være aktuelt å gjøre ytterligere tiltak i strandsonen.

Eiendommen har tilgang til sjøen/strandsonen i mellom GB 26/50 og GB 26/54. Det er etablert brygge på egen eiendom. Omsøkt tiltak medfører derfor ingen nye tiltak i strandsonen.

Kommunedelplanens krav om minimum 3 meter bryggeplass er oppfylt.

Fordelene for tiltakshaver er vesentlig større enn eventuelle samfunnsmessige ulemper en dispensasjon vil kunne gi.

Administrasjonen kan ikke se at en innvilgelse av dispensasjonssøknaden vil medføre samfunnsmessige ulemper.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det planlegges oppføring av en fritidsbolig med et samlet bruksareal på 87,2 m² på eiendommen GB 26/47 på nordsiden av Okse. Bygningen skal i henhold til innsendt situasjonskart i sin helhet plasseres innenfor kommunedelplanens byggeområde for fritidsboliger.

Det er i søknaden gjort oppmerksom på at det som på kartet er angitt som «tilmålt areal fra 26/50» skal søkes tilmålt etter at dispensasjon er gitt og i forbindelse med byggesøknad. Slik eiendomsgrensene er i dag vil bygningen bli plassert 1,5 meter fra felles grense med GB 26/50. Eier av naboeiendommen GB 26/50 har avgitt erklæring om at bygningen kan plasseres med veggliv inntil 1,0 meter fra felles grense.

Omsøkte tiltak gjelder nyoppføring av fritidsbolig på en ubebygde tomt. Tiltaket er i strid med kommunedelplanens bestemmelse om «kun utvidelse av eksisterende fritidsboliger T-BRA = 100 kvm pr. tomt, primært som tilbygg». En tillatelse vil derfor være avhengig av dispensasjon.

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.

I bestemmelsene til kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, står det for det området hvor denne eiendommen ligger, at det kun er tillatt å tilbygge eksisterende fritidsboliger. Eiendommen er ikke bebygget, men er avsatt til byggeformål fritidsbolig, hvor det ikke er krav om reguleringsplan, og kommunen mener at intensjonen har vært at det skulle kunne bygges hytte her.

Eiendommen ble fradelt den 13. juli 1989. Administrasjonens intensjoner i forbindelse med planprosessen var at allerede fradelte ubebygde tomter, avsatt til byggeområde i planområdet, skulle inngå i planen og at disse kunne bebygges.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for oppføring av fritidsbolig, 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.

Videre må det, i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen har lagt klare føringer for hva som kan bygges innenfor planområdet. Det er innenfor byggeområdene gitt flere dispensasjoner for oppføring av fritidsbolig på ubebygde fradelt tomt. Det vil derfor være urimelig å ikke følge samme praksis også i denne saken. Likhetsprinsippet må tillegges vesentlig vekt i denne sammenheng. Det vil derfor være en klar fordel om dispensasjonssøknaden blir innvilget.

Administrasjonen kan ikke se at her er åpenbare ulemper forbundet med en dispensasjon som bør vektlegges i den samlede vurdering. Det foreligger heller ingen negative uttalelser eller merknader til søknaden.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Administrasjonen mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Enhetsleders merknader:

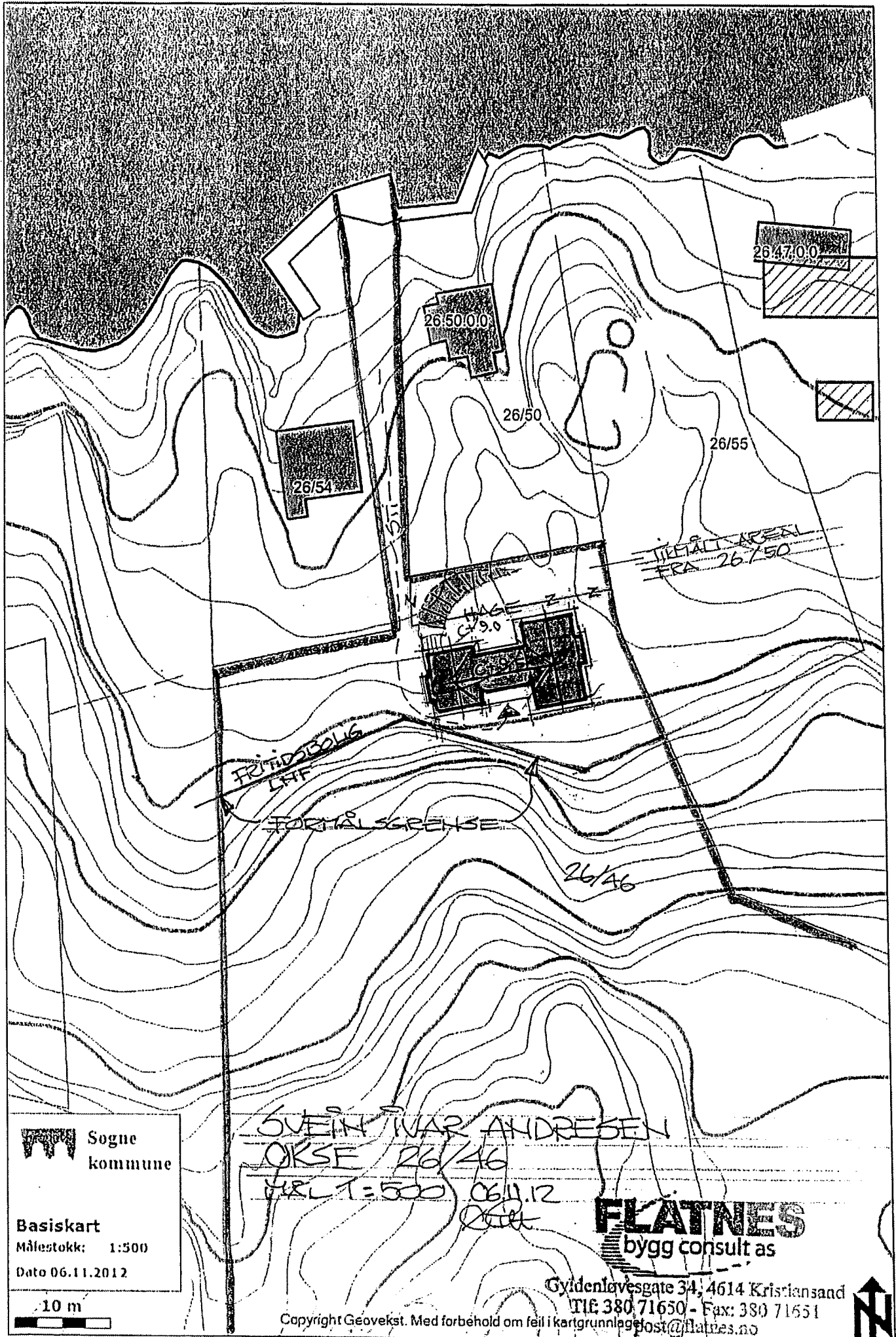
Enhetsleder har ingen ytterligere merknader.


Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon for oppføring av hytte GB 26/46 - Okse
- 2 Situasjonkart
- 3 501 - Hovedplan
- 4 502 - Fasadetegning
- 5 503 - Fasadetegning
- 6 504 - Snitt-tegninger
- 7 505 - Loftsplan/hems
- 8 Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder
- 9 Uttalelse fra fagleder landbruk
- 10 Mangelbrev
- 11 Svar på mangelbrev
- 12 Oversiktskart



 Sogne kommune
 Basiskart
 Målestokk: 1:500
 Dato 06.11.2012

Svein Ivar Andreassen
 Økse 26/46
 MÅL 1:500 06.11.12
[Signature]

FLATNES
 bygg consult as

Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand
 Tlf: 380 71650 - Fax: 380 71651
 post@flatnes.no

Copyright Geovekst. Med forbehold om feil i kartgrunnlag



Situasjonskart

Gnr.:26 Bnr.:46 Fnr.:0 Snr.:0

Adresse:



SØGNE
KOMMUNE

Målte grenser

Usikre grenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Dato: 28/01 2013

Målestokk: 1:2000



0 100 m

