



## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for fradeling av tomt/grensejustering på GB 26/46 - Okse

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
95/14	Plan- og miljøutvalget	18.06.2014

#### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for fradeling av fritidseiendom, mottatt i kommunen 24. april 2014. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Delingslinjen skal følge formålsgrensen mellom LNF-område og byggeområde for fritidsbebyggelse.

#### Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 18.06.2014

##### Behandling:

Repr. Daland (FRP) fremmet en presisering til rådmannens forslag til vedtak:

*Inntegnet sti fra brygge opp til Infområde skal forstås som vei med bredde 2 meter. Dette for å sikre at grunneierne av Infområde skal ha rasjonell mulighet til adkomst ifm skogsdrift.*

##### Votering

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 8 mot 1(SV) stemme.
- FRP sin presisering vedtatt med 6 mot 3 stemmer (AP, SV)

##### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for fradeling av fritidseiendom, mottatt i kommunen 24. april 2014. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- **Delingslinjen skal følge formålsgrensen mellom LNF-område og byggeområde for fritidsbebyggelse.**
- **Inntegnet sti fra brygge opp til Infområde skal forstås som vei med bredde 2 meter. Dette for å sikre at grunneierne av Infområde skal ha rasjonell mulighet til adkomst ifm skogsdrift.**

#### **Bakgrunn for saken:**

Det planlegges oppføring av en fritidsbolig på den ubebygde eiendommen GB 26/46 på Okse, og det ble i Plan- og miljøutvalgets møte, den 6. november 2013, innvilget dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplan for dette. Det er foreløpig ikke mottatt byggesøknad for fritidsboligen, men tidligere innsendte situasjonskart og tegninger er lagt til grunn for bygningens utforming og plassering.

Det søkes nå om fradeling av en parsell tilsvarende det arealet som er avsatt til byggeområde i kommunedelplanen, slik at den planlagte fritidsboligen blir stående på en egen fritidseiendom. Delingen er i strid med kommunedelplanens bestemmelser og krever derfor dispensasjon.

#### **Saksutredning:**

##### **Søknaden:**

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplan, for å fradele en tomt til planlagt fritidsbolig på GB 26/46 – Okse. Søknaden er mottatt 24. april 2014.

##### **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 ivarettatt.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ingen merknader til søknaden.

**Uttalelser fra Fylkesmannen i Vest-Agder:**

Da det er gitt tillatelse til å oppføre hytta, har Miljøvernavdelingen ikke spesielle merknader til fradelingen. Det vises til uttalelsen i sin helhet.

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

*Det er i sak 200/13 gitt dispensasjon for bygging av hytte slik som vedlagte situasjonskartet viser. Dispensasjon ble innvilget i Plan- og miljøutvalgets møte, den 6. november 2013.*

*Hensynene bak teksten i bestemmelsene er at det i utgangspunktet ikke skal bygges flere hytter innen planområdet. På grunn av forskjellige momenter og årsaker ble det likevel gitt dispensasjon til dette. Dette er for så vidt riktig, men det presiseres at bestemmelsene heller ikke tillater deling til nye fritidsboligheter.*

*Når det da allerede er gitt tillatelse til bygging av en hytte på stedet ser vi det som en ren formalitet at parsellen fradeles slik som omsøkt. Grense mot syd legges i formålsgrense mot LNF område slik at hyttetomta i sin helhet vil ligge innenfor område som er regulert til hytteformål.*

Foreløpig er det verken søkt om eller gitt tillatelse til bygging, men dispensasjon for oppføring av fritidsbolig foreligger. Det er åpenbart at dispensasjonen som er gitt har lagt klare føringer for hvordan eiendommen skal brukes. Det vil derfor ikke være urimelig å tillate fradeling, forutsatt at det deles i formålsgrensen. Avgivereiendommen GB 26/46 vil etter en fradeling utelukkende bestå av LNF-område, og en fradeling vil derfor ikke åpne mulighet for flere fritidsboliger på eiendommen.

*Saken er såpass spesiell at den ikke kan sies å kunne gi presedens til andre innenfor planområdet. Administrasjonen er enig i dette.*

*Vi vil på dette grunnlag hevde at planen eller hensynene bak denne ikke vil bli skadelidende ved at det her gis dispensasjon.*

Det vises til administrasjonens samlede vurdering.

*Gjenværende areal på 26/46 vil fortsatt være et felleseie mellom de fem grunneierne. På grunn av vanskelig tilgjengelighet fra øst vil atkomst til dette arealet fra brygge mot nord sikres ved erklæring som er vedlagt søknad om deling.*

Erklæring er mottatt, og sti er inntegnet på vedlagt kart.

Øvrige begrunnelser gjelder fordeler for tiltakshaver. Disse er ikke relevante i forhold til om dispensasjon bør gis, og de blir derfor heller ikke vektlagt i administrasjonens vurdering.

**Administrasjonens samlede vurdering:**

Det planlegges oppføring av en fritidsbolig med et samlet bruksareal på 87,2 m<sup>2</sup> på eiendommen GB 26/46 på nordsiden av Okse, i samsvar med dispensasjonsvedtak av 6. november 2013. Bygningen skal i henhold til innsendt situasjonskart i sin helhet plasseres innenfor kommunedelplanens byggeområde for fritidsboliger.

En parsell rundt den planlagte bygningen søkes nå fradelt. Det er området som er avsatt til byggeområde som skal fradelles fra eiendommen GB 26/46. Tiltaket er i strid med kommunedelplanens bestemmelse:

*«.....Det tillates ikke deling til nye fritidsboligheter eller fradeling av sjøboder/uthus.»*  
En tillatelse til deling vil derfor være avhengig av dispensasjon fra kommunedelplan.

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, og at det ikke tillates deling til nye fritidsboligheter. Eiendommen er foreløpig ikke bebygget, men det er gitt dispensasjon for å oppføre en fritidsbolig plassert på avsatt byggeområde, fordi kommunen mener at intensjonen har vært at det skulle kunne bygges en fritidsbolig her.

Hvis kommunen gir dispensasjon for å kunne fradele byggeområdet som fritidsboligen skal plasseres på, så vil det ikke innebære at det åpnes opp for ytterlig flere fritidsboliger. Restarealet på avgivereiendommen GB 26/46 vil ikke kunne bebygges, fordi dette arealet i sin helhet er avsatt til LNF-formål. En deling i dette konkrete tilfellet vil derfor ikke være i konflikt med intensjonen bak delingsforbudet i bestemmelsene.

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. Den forrige dispensasjonssaken har også lagt klare føringer for hvordan den aktuelle delen av eiendommen skal brukes. Delingen vurderes som kurant.

Det vil 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
- 2 Følgerev
- 3 Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder
- 4 Situasjonkart
- 5 Kart 2
- 6 Oversiktspark
- 7 Tegninger til info