



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, for bygging av brygge på GB 26/66, Okse

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
63/11	Formannskapet	13.04.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag, innvilges i medhold av lovens § 19-2.

Begrunnelsen for dispensasjonen er at det er nylig gitt tilsvarende dispensasjon på naboeiendom, at tiltakshaver har godkjent båtfeste på stedet, og gangrett fra båtfeste til hyttetomt.

Vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses som oppfylt.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Bryggen skal ha størrelse som samsvarer med kommuneplanens bestemmelser, som sier at maks lengde på kaifront pr tomt = 8 meter. Bokstav b. punkt 4.
- GB 26/66 skal gis tinglyst rett til bryggen.

Saksprotokoll i Formannskapet - 13.04.2011

Behandling:

Rådmannen endret første punkt i siste avsnitt i forslag til vedtak fra:

- Bryggen skal ha størrelse som samsvarer med kommuneplanens bestemmelser, som sier at maks lengde på kaifront pr tomt = 8 meter. Bokstav b. punkt 4.

til

- Bryggen skal ha en størrelse på 6 m som ligger innenfor kommuneplanens bestemmelser, som sier at maks lengde på kaifront pr tomt = 8 meter. Bokstav b. punkt 4.

Rådmannens forslag med endring enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag, innvilges i medhold av lovens § 19-2.

Begrunnelsen for dispensasjonen er at det er nylig gitt tilsvarende dispensasjon på naboeiendom, at tiltakshaver har godkjent båtfeste på stedet, og gangrett fra båtfeste til hyttetomt.

Vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses som oppfylt.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- **Bryggen skal ha en størrelse på 6 m som ligger innenfor kommuneplanens bestemmelser, som sier at maks lengde på kaifront pr tomt = 8 meter. Bokstav b. punkt 4.**
- **GB 26/66 skal gis tinglyst rett til bryggen.**

Saksutredning:

Tiltakshaver Geir Øgreid søker i brev mottatt 9. februar 2011, om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for å bygge brygge 6x3 meter, på GB 26/4 – Okse. Bryggen skal tilhøre GB 26/66, som i dag har godkjent båt plass der bryggen ønskes oppført. Det er samme hjemmelshaver på eiendommene.

Søknaden ble av kommunens mottakskontroll sendt for høring til Fylkesmannen i Vest-Agder, samt Vest-Agder Fylkeskommune, den 14. februar 2011, og begge instansene har besvart anmodningen.

Det er av Formannskapet behandlet tilsvarende sak på eiendommen 09.02.2011. Det ble da gitt dispensasjon for brygge like vest for her omsøkte tiltak.

Begrunnelser til søknaden:

Søker har oppgitt følgende begrunnelser for at dispensasjon skal kunne gis:

- Båtfeste er plassert slik at ilandstigning vanskelig lar seg gjennomføre, uten at det opparbeides brygge.
- Naboeiendommer har opparbeidet bryggeanlegg.
- Det er godkjent båt plass der bryggen ønskes oppført.
- Det er i gjeldende kommunedelsplan satt bestemmelser om 3 meter brygge for nye hytter.
- Tillatelse fra AE Nett AS er innhentet

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor kommunedelsplanen for "Borøya med omkringliggende øyer og holmer". Området er avsatt til høyspenttrase, og dermed båndlagt etter annet lovverk.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester fra naboer. Det vises til Fylkeskommunens og Fylkesmannens uttalelser i tilsvarende sak på nevnte lokalisering. Eier av GB 26/66 eier også GB 26/4, og det er regulert inn brygger annet sted på eiendommen.

At det er båt plasser og brygger på annen av hjemmelshavers eiendommer, anses ikke som relevant for saken, da selve eiendommen GB 26/66 ikke har andre tinglyste båt plasser eller brygger.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannens Miljøvern avdeling viser til at de ved 2 anledninger fraråder dispensasjon for anlegg av brygge like vest for omsøkte brygglokalisering. Omsøkte brygge vil forsterke naturinngrepet/bryggepreget i bukta. Bryggebygging bør skje i samsvar med kommunedelsplanen eller godkjent reguleringsplan. Det gis råd om å avslå søknaden.

Fra Vest-Agder Fylkeskommune gis det også anbefaling om å ikke innvilge den omsøkte dispensasjonen, og dette begrunnes med at brygger bør lokaliseres innenfor områder avsatt til bryggebygging. Det vises til tidligere uttalelser, i forbindelse med dispensasjonssøknad for brygge på GB 26/4.

Det er ingen merknader i forhold til kulturminner og kulturmiljøer i denne saken

Kommunens miljøvernleder har ikke kommentarer til tiltaket.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Hytte på GB 26/66 ble godkjent i 2010, båtfeste og atkomst fra sjøen til hytta, er sikret ved erklæring.

Det anses som vanskelig å påberope seg bryggeplass på nabohyttenes allerede opparbeidede bryggeanlegg.

Kommunens samlede vurdering:

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

I bestemmelsene til kommunedelsplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, stilles det under bokstav b, punkt 4, blant annet krav om minimum 3 meter bryggeplass til all fritidsbebyggelse. I tillegg har kommuneplanen bestemmelse om maks 8 meter bryggefront og maks 20 m² brygge på hver eiendom.

Tiltaket omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet, og for strandsonen gjelder strenge nasjonale føringer. Bryggebygging bør skje i samsvar med godkjent reguleringsplan eller kommunedelsplan.

Samtidig må denne saken ses i sammenheng med tilsvarende søknad rett vest for her omsøkte brygge. Formannskapet ga dispensasjon for denne bryggen 09.02.2011. Begrunnelse for

dispensasjon var at det ikke foreligger protester, at det allerede foreligger tinglyst båtfeste, og tinglyst gangrett mellom båtfeste og hyttetomten.

I denne saken foreligger det protester fra nabo i vest. (GB 26/10). Omsøkte tiltak ligger lengre øst enn allerede godkjente brygge, og en kan ikke se at den nye bryggen vil være til større ulempe for nabo.

Administrasjonen kan ikke se at dokumentasjonen i denne saken tilsier at det skal innstille annerledes enn vedtaket i ovennevnte sak. GB 26/66 grenser ikke til sjø, og nåværende hjemmelshaver eier også bl.a. GB 26/4, som har flere brygger innregulert, men eiendommen GB 26/66 har ingen tinglyste retter.

Rådmannens merknader:

Administrasjonen innstilte negativt i saken der formannskapet gav dispensasjon i tilsvarende sak i møte 09.02.11. Ut fra at formannskapet gav dispensasjon i tilsvarende sak, er det foreslått å innvilge omsøkte dispensasjon.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - Brygge - GB 26/66, 26/4 - Okse
- 2 Kart
- 3 Uttalelse - brygge - GB 26/66, 26/4 - Okse
- 4 Høring av dispensasjonssøknad - brygge - Okse GB 26/4 - 26/66
- 5 Uttalelse fra Fylkesmannen til søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 for anlegg av brygge - GB 26/66 og GB 26/4
- 6 Kommentarer til dispensasjonssøknad - Brygge - GB 26/66, 26/4 - Okse
- 7 Merknader vedrørende oppføring av brygge - GB 26/66, 26/4 - Okse
- 8 Uttalelse fra fylkesmannen
- 9 Brev fra fylkesmannen datert 18.05.2010
- 10 E-post – godkjenning fra AE
- 11 Oversiktskart