



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig - GB 26/66 - Okse 50

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
49/18	Plan- og miljøutvalget	28.02.2018

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig. Dispensasjon innvilges på grunnlag av søknad med vedlegg mottatt i kommunene den 19.12.2017.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 28.02.2018

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig. Dispensasjon innvilges på grunnlag av søknad med vedlegg mottatt i kommunene den 19.12.2017.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:
Rådmannens forslag

Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 8 mot 1 (MDG) stemmer.

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig. Dispensasjon innvilges på grunnlag av søknad med vedlegg mottatt i kommunene den 19.12.2017.

Bakgrunn for saken:

Det søkes om å oppføre en fritidsbolig på GB 26/66 Okse 50. Det gitt tillatelse til fritidsbolig på eiendommen i 2010, men denne tillatelsen er nå utløpt. Tomten ble planert i forbindelse med denne saken.

Gjeldende plan er kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Her er størstedelen av eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse. En tillatelse er avhengig av dispensasjon fra PBL § 1-8 vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeletet langs sjøen og fra kommunedelplanens bestemmelse bokstav a) 2 ledd. I følge nevnte bestemmelse tillates ikke deling til nye fritidsboligheter, kun utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Fritidsboligen som søkes oppført har et bruksareal på 105 m² BRA. Det kreves derfor også dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse vedrørende størrelse på hytter.

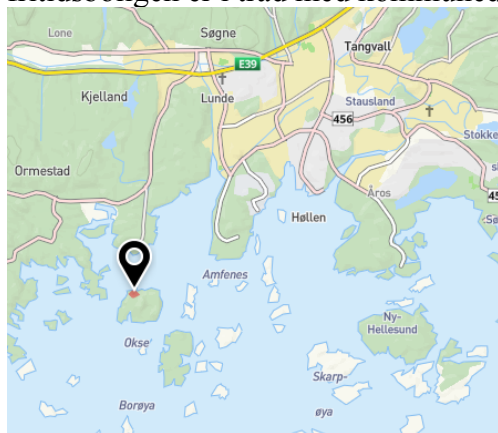
Det kreves dispensasjon:

- Fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen
- Fra kommunedelplanens bestemmelse a.) andre ledd, vedrørende antall hytter i plan.
- Fra kommunedelplanens bestemmelse b.) punkt 2 vedrørende størrelse på fritidsbolig.

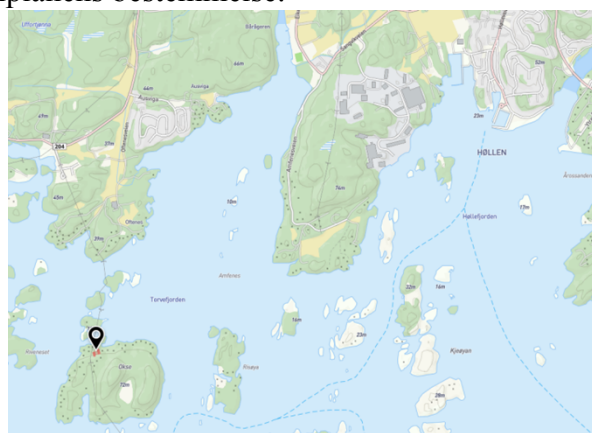
Saksutredning:

Det søkes om å oppføre en fritidsbolig på GB 26/66 Okse 50.

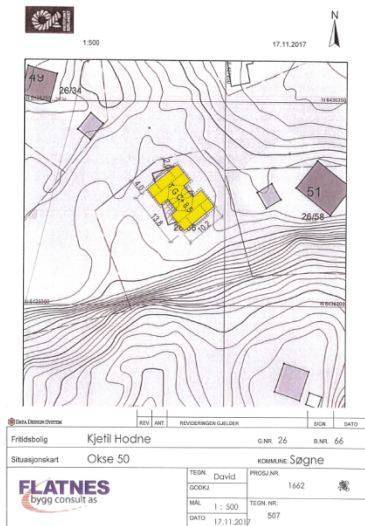
Det må foreligge erklæring vedrørende bygging nærmere nabogrense mot nord enn 2 m, før det kan gis byggetillatelse. Kotehøyde for topp gulv fastsettes til 8,5 m.o.h. Høyden på fritidsboligen er i tråd med kommunedelplanens bestemmelse.



Oversiktskart



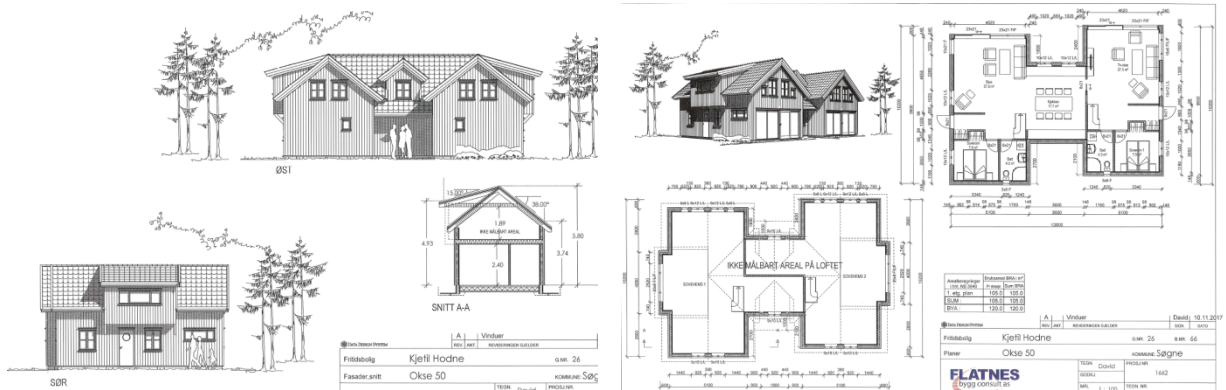
Søknaden:



Situasjonskart



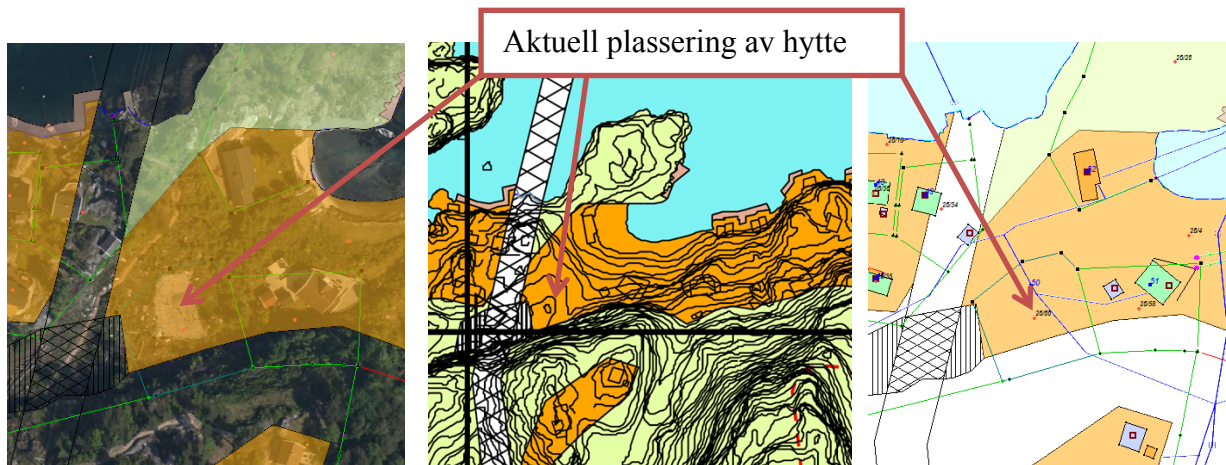
Tegning



Tegninger

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor område regulert til fritidsbebyggelse i Kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Kommunedelplanen er vedtatt 8. 9.2005.



Utsnitt av kommunedelplanen

Relevante bestemmelser i saken:

KOMMUNEDELPLAN FOR BORØYA MED OMKRINGLIGGENDE ØYER OG HOLMER

Bestemmelser, PBL § 20-4, 2.ledd:

a.)

Byggeområder med krav om reguleringsplan:

- Byggeområder merket "R": For byggeområder merket "R" skal arbeid og tiltak nevnt i PBL § 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Avgrensning av planområdet som skal reguleres innenfor området merket "R" fastsettes av kommunen. Fritidsbebyggelse skal kunne oppføres med T-BRA= 100 kvm pr. tomt for all bebyggelse.

Byggeområder uten krav om reguleringsplan:

- Byggeområder ikke merket med "R": 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 fritidsboligenheter eller fradeling av sjøboder/uthus.

b.) Gjelder byggeområder i hele planområdet:

1. Landskaphensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse, jfr. PBL § 74.2, "Estetikkiparagrafen". 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 ivarettatt.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Vest-Agder viser til at det er uheldig å dispensere fra arealplaner og mener at en eventuell fortetting med fritidsboliger i aktuelle område i hovedsak bør vurderes gjennom plan. De fraråder å gi dispensasjon i denne saken.

Administrasjonens kommentar til uttalelsen: Ved forrige tillatelse på denne tomten, fra 2010, hadde ikke fylkesmannen merknader. De antok bygging på denne allerede fradelte hyttetomten var i tråd med kommunedelplanen. Hytta som søkes oppført er plassert i et område som ikke er merket med R i planen, dvs. et område uten plankrav. Kommunedelplanen ble vedtatt i 2005. Den aktuelle tomten er fradelt i 2004 som hyttetomt. Det er kun tillatt med utvidelse av eksisterende fritidsboliger, ikke nybygg.

I sak 2012 /1563 på GB 26/65 viser fylkesmannen i sin uttalelse til at det framgår av møtebok fra planutvalgets møte den 16.6.2004, da det ble vedtatt å legge kommunedelplanen ut for høring, at administrasjonen anbefalte at fradelte, ubebygde tomter skulle inngå i planen og at disse kunne bebygges.

Vest-Agder fylkeskommune: har ikke kommet med uttalelse innen fristen.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

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

Eiendommen har båtfeste og rettigheter til adkomst via sti fra båtfestet. Bygging av hytte er i tråd med formålet i kommunedelplanen. Arkitektonisk utforming planlegges moderat med tilstrekkelig respekt for både omliggende miljø og lokale bygningstradisjoner.

Fritidsboligen er i tråd med kommunedelplanen når det gjelder høyder. Størrelsen er 5 m² større enn kommunedelplanen tillater, men i tråd med kommuneplanen og det som har vært praktisert i plan- og miljøutvalgets vedtak i den senere tid. Eiendommen har adkomst via sti til båtfeste. For den aktuelle eiendommen er det kommunedelplanen som gjelder og ikke kommuneplanen, så kravet om 3 m bryggefront gjelder ikke. Det er derfor tilstrekkelig med båtfeste.

De nødvendige vurderinger ble gjort i forbindelse med tidligere gitt tillatelse. Saken gjelder en eksisterende parsell på areal avsatt til byggeformål/fritidsbolig. De er ikke krav om utarbeidelse av reguleringsplan i området. Kommunen har tidligere vedtatt at parsellen kan bygges.

Administrasjonen er enig i dette.

Dette er en eiendom i et allerede bebygd og privatisert område. Tiltaket anses ikke å ha negativ effekt når det gjelder det særskilte vernet som er gitt strandsonen. Hytta vil ikke endre opplevelsen av området verken fra land eller sjø, og vil ikke bidra til et ytterligere privatisert uttrykk. De berørte arealene benyttes ikke til turbruk, rekreasjon, og heller ikke for andres tilgang til sjø. Slike interesser og behov er godt ivaretatt på øya gjennom etablerte turstier, badeplasser etc.

Administrasjonene er enig i at hytta søkes plassert i et område som framstår som bebygd.

Det er påbegynt grunnarbeider på tomten slik at den framstår visuelt uheldig.

Administrasjonen er enig i dette.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om å oppføre en fritidsbolig på en fritidsboligtomt fradelt i 2004. Dette var før gjeldende kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer var vedtatt. Denne ble vedtatt i 2005. Bestemmelse a) andre ledd, sier ikke noe om allerede fradelte hyttetomter, kun at fradeling av nye hyttetomter ikke er tillatt. I en tidligere sak i samme område vises det til møtebok fra planutvalgets møte 16.6.2004, da det ble vedtatt å legge kommunedelplanen ut for høring. Administrasjonen anbefalte at fradelte ubebygde tomter i planområdet skulle inngå i planen og at disse kunne bebygges.

Kommunedelplanens bestemmelse bokstav a) sier også at kun tilbygg til eksisterende fritidsboliger kan tillates. Tillatelse til bygging av ny fritidsbolig er derfor i strid med denne bestemmelsen. Ved forrige behandling av fritidsbolig på eiendommen ble det gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen.



En tillatelse er også i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. PBL § 1-8. Her er praksisen blitt innskjerpet av departementet i den senere tid.

I tillegg er fritidsboligen i strid med kommunedelplanens bestemmelse når det gjelder størrelse på hytter. Begrensningen i planen er 100 m² BRA. Kommuneplanens begrensning er 120 m² BRA. Aktuell fritidsbolig har et bruksareal på 105 m² BRA.

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. Kommunedelplanen 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 lovtekst i plan- og bygningsloven

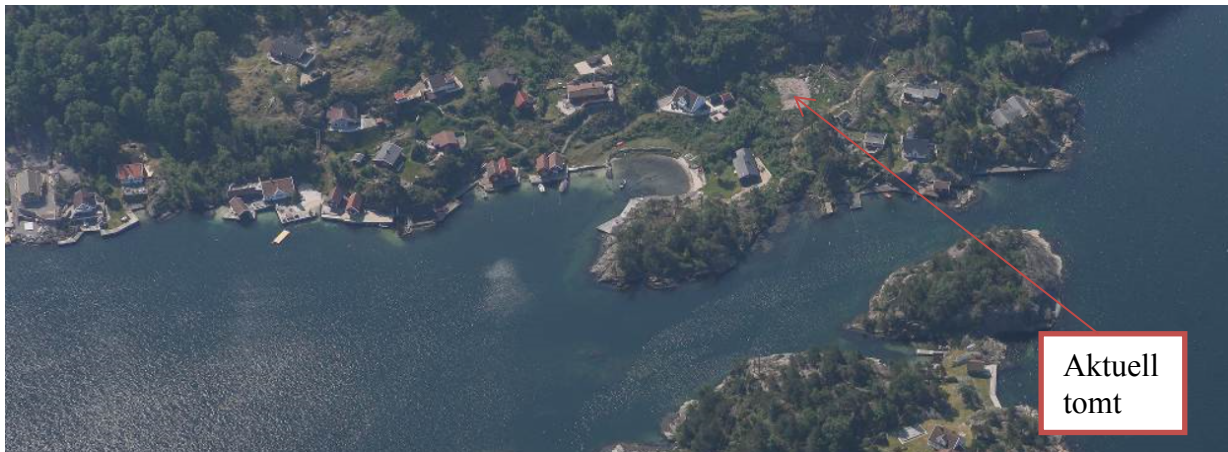
§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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.



Hensynet bak kommunedelplanens bestemmelse er å styre utviklingen av områdene slik at det ikke fortettes utover den allerede eksisterende bebyggelsen. Likevel er det foretatt en vurdering i forbindelse med utarbeidelse av planen, hvor det ble gjort klart at fradelte, ubebygde tomter, skulle kunne bebygges.

Vi kan ikke se at bygging på tomten vil ha negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse vil ikke bli vesentlig tilsidesatt, ved at dispensasjon innvilges.

Det kreves også dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Dette skal ivareta blant annet de allmenne interessene, og unngå uheldig bygging i strandsonen. Den aktuelle tomten er plassert i et område som er utbygd og dermed ikke så attraktivt for allmenheten. Estetisk sett er det uheldig med en planert tomt som ikke er bebyggt. Tomten er fradelt som en hyttetomt i 2004, kort tid før kommunedelplanen ble vedtatt. Det er gitt tillatelse til bygging på tomten i 2010. Hensynet til forutsigbarhet tilsier at det gis tillatelse til bygging på tomten. Faren for presedens er begrenset da det ikke er så mange sammenlignbare tilfeller.

Når det gjelder størrelse på hytter er dette endret i kommuneplanen som ble vedtatt i 2012. Plan- og miljøutvalgets praksis i liknende saker skaper presedens og tilsier at hytte med et bruksareal 105 m² BRA kan tillates.

Administrasjonen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke vil bli skadelidende hvis dispensasjon innvilges.

Kommunen skal behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår, som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det må derfor, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det anses ikke å være spesielle ulemper med søknaden i forhold til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Fritidsboligen plasseres i et allerede eksisterende hytteområde på en ferdig planert tomt. Den planerte tomten er et fremmedelement i landskapet. Det anses som en fordel estetisk sett, at denne heller bebygges med en fritidsbolig. Det anses som en fordel for samfunnet at nye fritidsboliger plasseres i allerede eksisterende hytteområder. Da vil flere kunne ha en fritidsbolig til disposisjon uten at dette berører uberørte områder. Dette er en fordel for miljøet og landskapet.

Etter en konkret vurdering mener administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon for oppføring av fritidsbolig innvilges.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsplan
- 3 Tegninger
- 4 Avklaring VA
- 5 Miljøvernavdelingens uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig - GB 26/66