



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

AAMODT BYGGKONSULT AS
Hisåsveien 37
4513 MANDAL

Vår ref:

2019/717 - 23406/2019

Saksbehandler:

Terje Axelsen

Arkivkode:

27/14

Dato:

24.05.2019

Dispensasjon - oppføring av terrasse - GB 27/14 - Risøya 8

| Utv.saksnr | Til behandling i: | Vedtaksdato |
|------------|-------------------|-------------|
| 358/19 | Plansjefen | |

Søknaden omfatter oppføring av terrasse på 14,9 m² som tilbygg til fritidsbolig på GB 27/14. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, mottatt i kommunen den 25.03.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Terrasse/platting er fritatt for søknadsbehandling, jfr. plan- og bygningslovens § 20-5 og byggesaksforskriften, SAK10, § 4-1 b. Kommunen skal ikke behandle tiltaket videre etter endt dispensasjonsbehandling. Etter at tiltaket er ferdig skal det sendes inn melding om dette til kommunen.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Hilsen

Mette Erklev
fagleder byggesak

Terje Axelsen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Arealenheten behandler denne sak i henhold til delegert myndighet.

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen for oppføring av terrasse på 14,9 m², som tilbygg til fritidsbolig.

Innsendte tegninger viser også at det skal utføres fasadeendring på fritidsboligen. Selv om vindusarealet på fritidsboligen økes noe anses ikke fasadeendringen å endre bygningens karakter. Tiltaket vurderes dermed ikke til å være omfattet av søknadsplikten, jfr. plan- og bygningslovens § 20-5 f.

Fasadeendring er heller ikke omfattet av byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket skal utføres innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Kommunedelplanen er egengodkjent den 08.09.2005.

Tiltaket medfører ingen endring av bruksarealet på eiendommen.

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 miljøforingelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Protester/bemerkninger:

Foreligger ikke.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder sier blant annet følgende i sin uttalelse: «Saken gjelder anlegg av terrasse (mindre enn 15 m²) inntil østveggen av eksisterende hytte. Samtidig settes flere vinduer, samt tofløyet glassdør inn i fasaden på hytteveggen her.

Eiendommen er i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer vedtatt som byggeområde for fritidsbebyggelse. Det er ikke byggegrense mot sjøen. Terrassen krever dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen etter pbl § 1-8. Fasadeendringer er unntatt fra dette forbudet.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling har vurdert terrassen opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, men kan ikke se at slike interesser vil bli ytterligere skadelidende.»

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

- *Tiltaket kommer ikke nærmere sjøen enn dagens hytte.*
- *Det er ingen nabomerknader*
- *Tiltaket skal plasseres på en naturlig hylle, slik at den vil være lite synlig fra sjøen.*
- *Ved en tillatelse så vil bruksområdet rundt hytta bli bedre utnyttet, siden morgensola kommer opp på denne siden av hytta.*
- *Det er ca. 100 meter til Risøya 4 som blir den nærmeste berørte nabo mot øst, da tiltaket kun er lokalisert på østfasaden på den aktuelle fritidsboligen.*
- *Vi er innenfor et område som er regulert til bebyggelse i kommunedelplanen.*

Det er positivt at tiltaket skal legges på den siden som vender bort fra sjøen i vest. Tiltaket er også relativt lite i omfang og vil være lite synlig.

Administrasjonens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Tiltaket skal oppføres i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Det er ikke angitt byggegrense mot sjøen i denne planen.

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, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Administrasjonen kan ikke se at det bebygde preget vil endres vesentlig, eller at forholdet til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon, da dette gjelder en terrasse som skal oppføres på østsiden av og inn mot eksisterende fritidsbolig. Terrassen blir nesten ikke synlig fra sjøen. Det privatiserte preget endres ikke i vesentlig grad.

Tiltaket vil etter administrasjonens mening ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og administrasjonen kan ikke se at en dispensasjon vil svekke bestemmelsen på generelt grunnlag.

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

Tiltaket utføres på en allerede bebyggt eiendom, og fører ikke til ytterligere privatisering av strandsonen. Tiltaket er beskjedent og skal utføres på baksiden av hytta, bort fra sjøen. Både beliggenhet og dagens situasjon på eiendommen – og i området for øvrig – taler i favør av dispensasjon.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og det finnes derfor ikke alternative løsninger som ikke genererer krav om dispensasjon.

Det vektes i favør av dispensasjon at det dreier seg om oppføring av terrasse på en allerede bebyggt eiendom og at det ikke privatiseres nye områder ved gjennomføring av tiltaket.

I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være snakk om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Denne konkrete saken vurderes til ikke å gi føringer i form av uheldig presedens på grunn av beliggenheten og størrelsen på tiltaket.

Etter en konkret vurdering av fordeler og ulemper finner administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum kan dispensasjon innvilges.

Bortfall av tillatelse

Dispensasjonen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Etter dette faller dispensasjonen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for endelig vedtak i klagesaken.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gebyr:

Det beregnes ikke gebyr i saken siden tiltaket kun gjelder dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 og skal utføres innenfor et byggeområde i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer.

Vedlegg:

1. Vedlegg D1, E1, E2

Kopi til:

Sven Åge Leire

FYLKESMANNEN I AGDER

VEST-AGDER

FYLKESKOMMUNE

GIS-avdelingen, her

Vågsbygd Ringvei 22 B

Postboks 788 Stoa

Postboks 517 Lundsiden

4620

4809

4605

Kristiansand S

ARENDAL

KRISTIANSAND S