



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for ettergodkjenning for utvidelse av anneks, samt levegg - GB 28/222 - Torvskjærholmen

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
185/13	Plan- og miljøutvalget	16.10.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya. Søknaden gjelder ettergodkjenning av oppført anneks, mottatt i kommunen 17.06.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Anneks må beises, eller males i mørke, naturtilpassede farger.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av oppsatt levegg. Avslag begrunnes med at den oppførte levegg er i strid med kommunedelplanens bestemmelser som sier: «Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende».

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 16.10.2013

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya. Søknaden gjelder ettergodkjenning av oppført anneks, mottatt i kommunen 17.06.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- *Anneks må beises, eller males i mørke, naturtilpassede farger.*

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av oppsatt levegg. Avslag begrunnes med at den oppførte levegg er i strid med kommunedelplanens bestemmelser som sier: «Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende».

Leder Terkelsen (FRP):

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya. Søknaden gjelder ettergodkjenning av oppført anneks, mottatt i kommunen 17.06.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- *Anneks må behandles i mørke, naturtilpassede farger.*

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak satt opp mot FRP sitt forslag. FRP sitt forslag vedtatt med 6 stemmer (FRP, H, KRF) mot 3 stemmer (AP, V)

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya. Søknaden gjelder ettergodkjenning av oppført anneks, mottatt i kommunen 17.06.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- *Anneks må behandles i mørke, naturtilpassede farger.*

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med søknad om fasadeendringer på anneks, mottatt av kommunen 08.01.2013 ble det avdekket at anneks ikke var oppført i tråd med tidligere gitte tillatelser. Ansvarlig søker ble tilskrevet og bedt om en redegjørelse omkring disse forholdene. Det ble i tillegg anmodet om at det ble søkt dispensasjon for de forhold hvor det var påkrevd.

Etter noe korrespondanse ble det avklart at anneks, oppført i 1997 var oppført med tilbygg og halvtak ut over det som var godkjent. Det søkes nå om dispensasjon for dette forholdet, søknaden er innkommet til kommunen den 17.06.2013.

Hele holmen er en eiendom og er bebygd med hytte, sjøbu og anneks. Samlet areal for alle tre byggene opplyses å være 90 m². Dette ligger således innenfor maksimalt tillat bruksareal for eiendommen.

Saksutredning:

Søknaden:

Det søkes om ettergodkjenning av allerede oppførte tilbygg til anneks. Annekset er oppført med bruksareal på 33 m², dette overskrider det som det åpnes for i planbestemmelsene hvor det heter at anneks maksimalt skal utgjøre 20 m² og er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne tillates. Annekset ble godkjent oppført i 1997 med utvendig mål: 6,66x4,5 meter, dette gir et bra på 26,7 m². Det er således utvidelse utover dette som nå søkes godkjent.

Videre søkes det om ettergodkjenning av allerede oppført levegg på brygge i forbindelse med anneks.

Gjeldende plangrunnlag:

Bebygd del av eiendommen ligger innenfor område avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, uten plankrav i kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Østre del av holmen er avsatt til LNF område i samme plan.

Relevante bestemmelser i saken:

«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. Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse, jfr. PBL § 74.2, "Estetikparagrafen". 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.
3. Anneks med bruksareal maks T-BRA= 20 kvm kan kun oppføres der totalt bruksareal inklusiv anneks ikke overstiger T-BRA= 100 kvm, og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter.
4. I område avsatt til byggeområde for brygger gjelder følgende: Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Brygger, båtfester og andre varige konstruksjoner og anlegg skal ta hensyn til allmenn ferdsel og utformes nøkternt og av fortrinnsvis naturmaterialer. Maks lengde på kaifront pr. tomt= 8 meter. Det er krav om minimum 3 meter bryggeplass til all ny fritidsbebyggelse».

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.

Uttalelser fra annen myndighet:

Saken har vært oversendt Vest-Agder Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vest-Agder for uttalelse.

Fylkesmannens Miljøvernavdeling uttaler i brev av 18.09.2013 følgende:

«Kommunen må ved vurderingen av om dispensasjon bør gis legge særlig vekt på landskapstilpasning og konsekvenshensyn med tanke på andre saker. Velger kommunen å gi dispensasjon, bør det vurderes vilkår som sikrer at naturverdiene i landskapet blir minst mulig

skadelidene, eks.vis ved bruk av mørke naturtilpassede farger/materialer».

Fylkeskommunen har ikke uttalt seg til saken.

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

Dispensasjon for overskridelse av annekstørrelse: Vi begrunner dette med at bygget er eksisterende, og at det kun er snakk om et takfall mellom bygget og fjellet. Det er et areal som uansett vil bli benyttet til lagring og bortsetting.

Administrasjonen ser at det er praktisk med overbygd plass for oppbevaring og lagring. Da tiltakene blir såpass små og lite synlige, samtidig som totalt areal (100m² T-BRA) ikke er utnyttet finner vi å kunne anbefale at dispensasjon innvilges.

Det er en fordel for bygget å lede takvannet ut mot fjellfoten for å slippe overflatevannet fra fjellet komme rett i veggen her. Det er også et areal med veldig begrenset bruksareal, Arealet er ikke synlig annet enn fra egen brygge, ingen naboer er berørt.

Det vises til ovenstående punkt. Det faktum at ingen naboer er berørt taler til fordel for en dispensasjon, da fordelene samlet sett må være større enn eventuelle ulemper.

Administrasjonens samlede vurdering:

Tiltaket slik det er utført er i strid med kommunedelplanen for Borøya, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Den del av eiendommen hvor annekset er oppført er avsatt til byggeområde for fritidsboliger i kommunedelplanen. Bestemmelsene sier at annekset maksimalt skal være 20 m² bruksareal.

Det ble i 1997 gitt tillatelse til oppføring av annekset med bruksareal 26,7 m². Administrasjonen finner det svært uheldig at det er oppført bygg utover det som er gitt tillatelse til, men nåværende eier kan ikke lastes for dette forholdet. Ettersom det er snakk om en forholdsvis liten overskridelse (6,3 m²) finner administrasjonen å kunne anbefale at dispensasjon blir gitt.

I vår vurdering har vi sett på opprinnelig vedtak fra 1997 og de bestemmelser som gjaldt den gang. I saksutredningen fra 1997 sies det at planen for Borøya ikke sier noe hverken positivt, eller negativt om oppføring av annekset.

Videre sies det:

«Bygget vil føye seg inn i terrenget da fjellet bak vil skjerme bygget i stor grad. Dersom frittstående annekset på toppen av holmen - eller utvidelse av hytten er alternativet, må det tas tilstrekkelig hensyn til mulig silhuettvirkning. Ut i fra denne vurdering kan omsøkte løsning aksepteres».

På bakgrunn av dette finner vi det svært sannsynlig at de utførte endringer ville blitt godkjent om de hadde blitt omsøkt i 1997. Selv om det nå er dagens regler som skal legges til grunn finner vi å kunne anbefale at dispensasjon innvilges. Vi mener denne eiendommen er spesiell, da omsøkte annekset ligger lavt i terrenget, mens hytta ligger høyere oppe og mye mer eksponert. En eventuell utvidelse av hytta vil bli mye mer synlig og vil i mye større grad øke det bebygde preget sett fra sjøen.

Gjeldende lovttekst 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 arealbegrensning for anneks er å sikre at anneks forblir et anneks og ikke en egen enhet, samt å begrense det bebygde preget pr. eiendom. Hensynet bak bestemmelsen vedr. brygger er som det sies i bestemmelsen: «*Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende*».

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for ettergodkjenning av anneks, 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. Dette begrunnes med at den oppførte bygningen fortsatt vil fremstå som et anneks og det bebygde preget, sett fra sjøen vil ikke øke som følge av en tillatelse. Videre ligger det totale arealet for eiendommen innenfor begrensningen på totalt 100 m² T-BRA.

Videre konkluderer administrasjonen med at hvis det blir gitt dispensasjon for ettergodkjenning av levegg på brygge, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og dispensasjonssøknaden for omsøkte levegg bør avslås.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum **ikke** er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Da dispensasjon for oppføring av levegg avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke dette nærmere i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

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

Fordelene ved å gi tillatelse til allerede oppført bygningsmasse er begrenset, sett fra et samfunnsnyttig perspektiv. Man kan likevel si at de ekstra arealene som her er utbygd er godt skjult og blir lite eksponert sett fra sjøen. Dersom anneks skulle reduseres, ville en eventuell fremtidig utvidelse av hytte kunne blitt større enn den nå kan, innenfor gjeldende regler. Ut fra det faktum at et fremtidig tilbygg til hytte kunne blitt mer fremtredende dersom det var mer areal tilgjengelig mener vi dette må kunne sees på som en fordel. Vi kan ikke se at tiltaket er til ulempe for noen, og det bebygde preget mot sjøen økes ikke i nevneverdig grad. Administrasjonen konkluderer etter ovennevnte med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, og anbefaler at dispensasjon for dette forholdet gis.

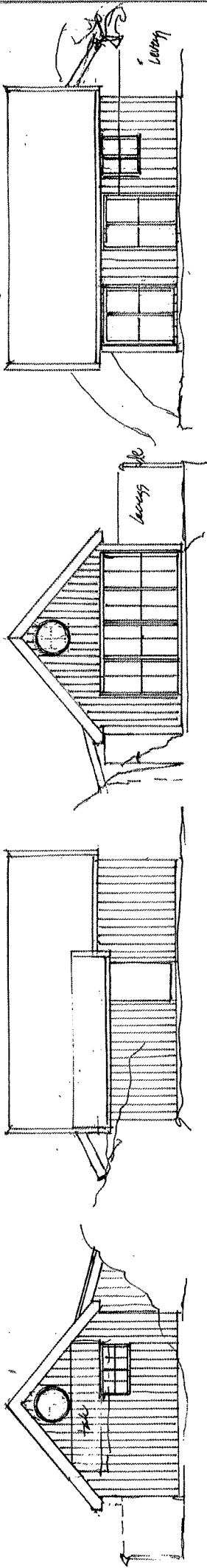
Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader.

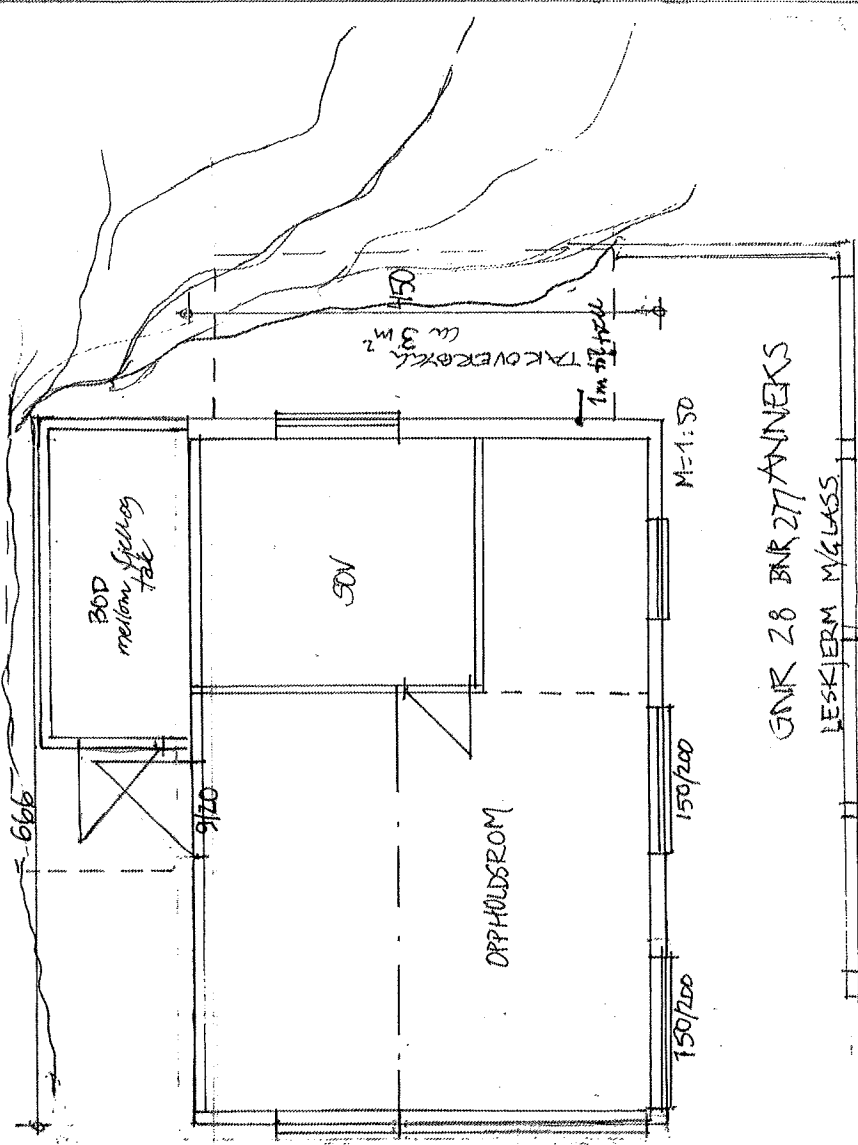
Vedlegg:

- 1 Søknad om å endre vindusstørrelse - fasadeendring - Torvskjærholmen
- 2 Vedr. søknad om fasadeendring - GB 28/222 - Torvskjærholmen
- 3 Søknad om ettergodkjenning av tidligere endringer - fasadeendring anneks - GB 28/222 - Torvskjærholmen
- 4 rev. kart som bygget ved overt. 2012
- 5 tegn anneks ved overtakelse 2012

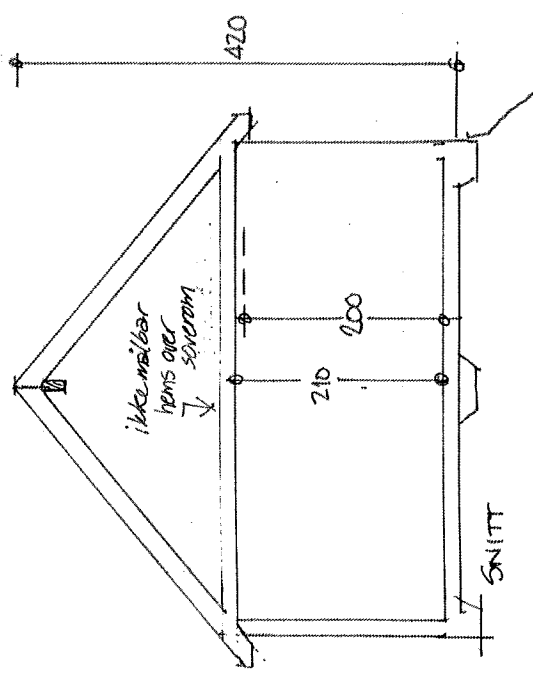
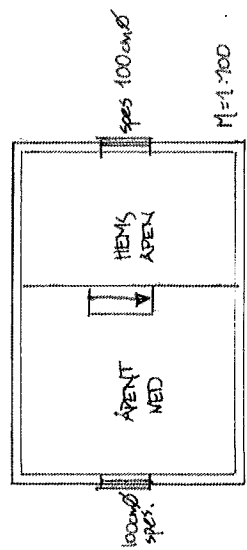
- 6 Revidert tegning anneks, omsøkt nå
- 7 Tilbakemelding manglende dokumentasjon - GB 28/222 - Torvskjærholmen
- 8 bilde
- 9 bilde
- 10 bilde
- 11 Ytterligere opplysninger - GB 28/222 - Torvskjærholmen
- 12 Ytterligere dokumentasjon - GB 28/222 - Torvskjærholmen
- 13 Tegning
- 14 Uttalelse fra Fylkemannen - GB 28/ 222 - Torvskjærholmen



Byggested: Torvkjærholmen Søgne Kommune Gnr.28 Bnr. 222	Tilraksnavet navn: Ingebretsen, Bjørn Olof Tilraks: Fasadeendring på annekset.	MØVIK arkitektkontor Byggesjefen Andøyfaret 19 4623 Kristiansand, mob.97587172 Målestokk: 1:100	Vedlegg nr: Rev Rev: Apr. 2013 Dato: 24.09.2012
--	---	---	--



$B7A = 36 m^2$
 $B7A = 33 m^2$



GNR 28 BNR 217 ANNEKSET
 LESKJERM M/G.LASS.