



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Borghild Stray
Metallveien 32 B
4629 KRISTIANSAND S

Vår ref:

2015/1998 - 34068/2015

Saksbehandler:

Terje Axelsen

Arkivkode:

26/38

Dato:

15.09.2015

Dispensasjon for deling av grunneiendom - GB 26/38 og GB 26/5

Utv.saksnr	Til behandling i:	Vedtaksdato
542/15	Plansjefen	

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer for å fradele en parsell fra GB 26/5 på Okse. Denne skal senere overføres til GB 26/38.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen, mottatt i kommunen 09.06.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte beskrivelse og situasjonskart.

Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:

- Fradelt parsell skal sammenføres med GB 26/38.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller § 20-2.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Kommunen opplyser at ved innlevering av søknad om tillatelse til tiltak kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Hilsen

Atle Danielsen
fagleder byggesak

Terje Axelsen
byggesaksbehandler

Arealenheten behandler denne sak i henhold til delegert myndighet.

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for å utvide en bebyggd sjøbodtomt på sørsiden av Okse, GB 26/38, ved å fradele en parsell fra naboeiendommen, GB 26/5. Denne parsellen skal senere sammenføres med GB 26/38.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan i kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Kommunedelplanen er egengodkjent 08.09.2005.

Relevante bestemmelser i kommunedelplanen:

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.

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.

Protester/bemerkninger:

Foreligger ikke.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Vest-Agder gir i sin uttalelse råd om at plankravet fastholdes siden tilleggsarealer ligger sentralt ved sjøen i det aktuelle byggeområdet.

Vest-Agder fylkeskommune har ingen merknader til tiltaket.

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

Formålet med grensejusteringen er å innlemme det «naturlig» brukte arealet mellom sjøbuene til den sjøbuen (GB 26/38) som over lang tid har utøvet bruken av arealet. Det understrekes at det ikke skal etableres en ny tomt. Søknaden gjelder kun en endring av grensen mellom 2 eiendommer.

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentar til uttalelsen fra tiltakshaver.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om fradeling av en parsell fra GB 26/5 som senere skal tillegges GB 26/38. Det er satt et plankrav for byggeområdet på Okse i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer.

En eventuell fradeling er i strid med kommunedelplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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 bygningslovens § 1-6. Tiltaket 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.

Dispensasjonen 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.

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.

GB 26/5 er en relativt stor eiendom på 12444 m². Parsellen som søkes fradelt er en liten, ubebygd del på ca. 140 m² i det sørvestlige hjørnet av eiendommen. Parsellen grenser mot GB 26/38 og skal senere også sammenføres med denne. GB 26/38 er i dag en relativt liten eiendom på 209 m². Etter en eventuell sammenføring vil GB 26/38 få et areal på ca. 350 m². GB 26/38 er i dag bebygd med en sjøbod.

Parsellen som søkes fradelt fra GB 26/5 er avsatt som byggeområde for fritidsbolig i kommunedelplanen for Borøya og omkringliggende øyer og holmer. For det aktuelle byggeområdet er det krav om reguleringsplan for fradeling.

I søknaden presiseres det at fradelt parsell skal være tilleggsareal til GB 26/38. Det skal ikke opprettes en ny tomt.

Hensynet bak bestemmelsen i kommunedelplanen er å skape forutsigbarhet i planleggingen, samt hindre at fradeling av nye tomter fører til økt bebyggelse uten at dette er vurdert gjennom et grundig planarbeid.

I det omsøkte tilfellet er det ikke snakk om å dele for å opprette en ny tomt for fritidsbolig, men å bruke fradelt parsell som tilleggsareal til GB 26/38. Fradelingen er til uendret bruk.

Administrasjonen mener at plankravet i kommunedelplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en fradeling til uendret bruk og som et tilleggsareal til GB 26/38. Vilåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd er dermed oppfylt.

Fordelen ved en slik fradeling og sammenføring er at en forholdsvis liten eiendom får et mer hensiktsmessig uteareal rundt eksisterende sjøbod.

Forholdet til offentlige myndigheter og til naturmiljøet på eiendommen vil forbli uforandret etter fradelingen. Også forholdet til allmenheten vil være uforandret.

Vi kan ikke se at en fradeling vil medføre vesentlige endringer eller ulemper ut over det som er tilfellet i dag.

Fylkesmannen gir i sin uttalelse råd om å opprettholde plankravet siden eiendommen ligger sentralt ved sjøen i byggeområdet. Det er imidlertid snakk om ca. 1,5 meter strandlinje som skal tillegges eiendommen ved en eventuell fradeling. Resten av tilleggsarealet befinner seg i all hovedsak bakenfor eksisterende bebyggelse.

Utarbeidelse av en reguleringsplan i forbindelse med det omsøkte tiltaket, vil ikke endre noe på arealdisponeringen i området.

Kommunen mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om 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. Bygningsmyndighetene 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:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 9122,-
Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Kopi til:

Fylkesmannen i Vest-Agder	Postboks 513 Lundsiden	4605	Kristiansand S
Vest-Agder Fylkeskommune	Serviceboks 517	4605	Kristiansand S
GIS-avdelingen, her			