



## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon - diverse tiltak på GB 28/411 og 28/412

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
100/18	Plan- og miljøutvalget	25.04.2018

#### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue/bod, samt etablering av gangbane mellom GB 28/411 og GB 28/412. Videre innvilges dispensasjon for eksisterende gangbro ut til holmen med GB 28/449. Det vises til søknad med vedlagt situasjonskart og tegninger, mottatt i kommunen den 12.01.2018.

Dispensasjon innvilges på følgende vilkår:

- Gangbane må utføres med skånsom tilpasning til terreng, og med stedstilpassede materialer. Eventuelt rekkverk må være av en enkel konstruksjon i smijern eller liknende.

I samme vedtak, og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, avslås søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av brygge på GB 28/411.

### Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 25.04.2018

#### Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

*I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue/bod, samt etablering av gangbane mellom GB 28/411 og GB 28/412. Videre innvilges dispensasjon for eksisterende gangbro ut til holmen med GB 28/449. Det vises til søknad med vedlagt situasjonskart og tegninger, mottatt i kommunen den 12.01.2018.*

*Dispensasjon innvilges på følgende vilkår:*

- *Gangbane må utføres med skånsom tilpasning til terreng, og med stedstilpassede materialer. Eventuelt rekkverk må være av en enkel konstruksjon i smijern eller liknende.*

*I samme vedtak, og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, avslås søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av brygge på GB 28/411.*

Repr. Daland (FRP) fremmet fellesforslag på vegne av FRP og Høyre:

*I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue/bod, samt etablering av gangbane mellom GB 28/411 og GB 28/412. Videre innvilges dispensasjon for eksisterende gangbro ut til holmen med GB 28/449, samt ettergodkjenning av brygge på GB 28/411.*

*Det vises til søknad med vedlagt situasjonskart og tegninger, mottatt i kommunen den 12.01.2018.*

*Dispensasjon innvilges på følgende vilkår:*

*– Gangbane må utføres med skånsom tilpasning til terreng, og med stedstilpassede materialer. Eventuelt rekkverk må være av en enkel konstruksjon i smijern eller liknende.*

***Begrunnelse:***

*Plan og miljøutvalget støtter opp om rådmannens vurderinger, med unntak av det som går på oppført brygge på GB28/411. Dispensasjon fra arealformål og bestemmelser om brygge etter gjeldende kommunedelplan.*

*Denne eiendommen var i reguleringsplan for borøya, samt bebyggelsesplan for grasholmen regulert til fiskeriformål. Tidligere eier førte opp bryggen her i 2001, i tråd med arealformål og bestemmelser etter gjeldene plan på dette tidspunkt.*

*Utvalget er av den forståelse at praktisering av søknadsplikt for brygger, knyttet til yrkesfiskere i*

*regulert fiskeriformål, ikke ble praktisert slavisk på dette tidspunkt, og oppføring av brygge her ansees som godkjent.*

*GB 28/411 ble i 2005 omregulert fra fiskeriformål til fritidsformål, i strid med grunneiers ønske.*

*Det vises til forarbeidene for gjeldende kommunedelplan.*

*Utvalget vil også vise til tidligere vedtak vi har gjort ang arealformålene for brygger innenfor borøyaplanen, hvor vi har påpekt at arealformålene i stor grad er inntegnet upresise. Utvalget har bedt rådmannen om å foreta en gjennomgang av dette ifm den pågående rullering av gjeldende kommuneplan.*

*Saken her må ansees som spesiell, og en innvilgelse av dispensasjon her, vil ikke tilsidesette hensynene i kommunedelplanen vesentlig.*

*Utvalget har også vurdert saken opp mot de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, og finner med bakgrunn i det overnevnte at disse ikke blir vesentlig tilsidesatt.*

Repr. Monstad (MDG) fremmet forslag:

*I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue/bod. Det vises til søknad med vedlagt situasjonskart og tegninger, mottatt i*

*kommunen den 12.01.2018. I samme vedtak, og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, avslås søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av brygge på GB 28/411, dispensasjon for eksisterende gangbro ut til holmen med GB 28/449 samt etablering av gangbane mellom GB 28/411 og GB 28/412.*

### **Votering:**

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- Fellesforslag fra FRP og Høyre vedtatt med 6 mot 3 (MDG, AP) stemmer
- Rådmannens forslag og forslag fra MDG ble dermed ikke votert over.

### **Vedtak:**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue/bod, samt etablering av gangbane mellom GB 28/411 og GB 28/412. Videre innvilges dispensasjon for eksisterende gangbro ut til holmen med GB 28/449, samt ettergodkjenning av brygge på GB 28/411.*

*Det vises til søknad med vedlagt situasjonskart og tegninger, mottatt i kommunen den 12.01.2018.*

*Dispensasjon innvilges på følgende vilkår:*

*– Gangbane må utføres med skånsom tilpasning til terreng, og med stedstilpassede materialer. Eventuelt rekkverk må være av en enkel konstruksjon i smijern eller liknende.*

### **Begrunnelse:**

*Plan og miljøutvalget støtter opp om rådmannens vurderinger, med unntak av det som går på oppført brygge på GB28/411. Dispensasjon fra arealformål og bestemmelser om brygge etter gjeldende kommunedelplan.*

*Denne eiendommen var i reguleringsplan for borøya, samt bebyggelsesplan for grasholmen regulert til fiskeriformål. Tidligere eier førte opp bryggen her i 2001, i tråd med arealformål og bestemmelser etter gjeldene plan på dette tidspunkt.*

*Utvalget er av den forståelse at praktisering av søknadsplikt for brygger, knyttet til yrkesfiskere i*

*regulert fiskeriformål, ikke ble praktisert slavisk på dette tidspunkt, og oppføring av brygge her ansees som godkjent.*

*GB 28/411 ble i 2005 omregulert fra fiskeriformål til fritidsformål, i strid med grunneiers ønske.*

*Det vises til forarbeidene for gjeldende kommunedelplan.*

*Utvalget vil også vise til tidligere vedtak vi har gjort ang arealformålene for brygger innenfor borøyaplanen, hvor vi har påpekt at arealformålene i stor grad er inntegnet upresise. Utvalget har bedt rådmannen om å foreta en gjennomgang av dette ifm den pågående rullering av gjeldende kommuneplan.*

*Saken her må ansees som spesiell, og en innvilgelse av dispensasjon her, vil ikke tilsidesette hensynene i kommunedelplanen vesentlig.*

*Utvalget har også vurdert saken opp mot de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, og finner med bakgrunn i det overnevnte at disse ikke blir vesentlig tilsidesatt.*

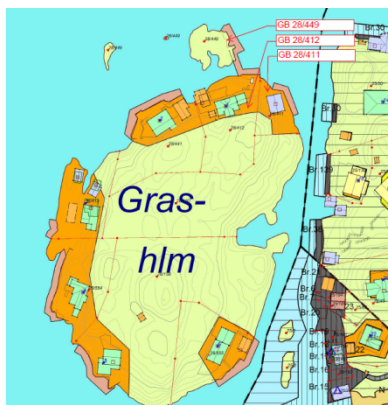
## Bakgrunn for saken:

I 2016 ble det søkt om tilsvarende forhold. Den gangen ble søknaden trukket tilbake, og gjennomgikk ikke behandling i politisk utvalg.

Det er nå foretatt visse endringer i forhold til søknaden, og saken meldes opp til ny behandling.



*Skråfoto som viser omsøkte tiltak*



*Oversiktskart Grasholmen*

## Søknadens dispensasjonsforhold:

### Brygge på GB 28/411:

- Fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.
- Brygge etablert utenfor formål i planen.
- Fra kommunedelplanens bestemmelse om lengde på kaifront.

### Gangbane mellom GB 28/411 og GB 28/412:

- Fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

### Gangbro:

- Fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.
- Fra LNF-formål

### Hagestue/bod

- Fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

### Trapper i terreng:

Fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

### Utrigger:

Fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.  
For plassering delvis utenfor formålsområde, brygger.

## Saksutredning:

Det søkes om å rive en liten bod og erstatte denne med en noe større, frittliggende hagestue/bod på GB 28/412. Tegninger viser et bygg med bebyggt areal på 19 m<sup>2</sup>, men uten målbart bruksareal. Bod/hagestue vil dermed ikke øke eiendommens totale bruksareal.

Det søkes videre om å etablere en gangbane mellom eiendommene GB 28/411 og GB 28/412. Gangbanen er endret noe i forhold til tidligere søknad og skal nå i sin helhet plasseres innenfor område avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Ved å endre plasseringen anses ikke lenger gangbanen å være en del av bryggene.

Søknaden omfatter også gangbro ut til holmen nord for GB 28/412. Denne har vært etablert i lang tid, men er ikke formelt godkjent. Det samme gjelder for utrigger fra bryggen på GB 28/449.

I tidligere søknad er det også nevnt at trappa fra brygga og opp til hytta på GB 28/412 er i dårlig forfatning. Man ønsker derfor å endre denne fra en trekonstruksjon til faststøpte skifertrinn som tilpasses det skrånende terrenget. Innsendt kart viser at det er snakk om flere mindre trapper oppover mot hytta. Tiltaket videreføres i denne søknaden.

På GB 28/411 er det oppført ei brygge utenfor det avsatte formålsområdet. Det opplyses at brygga ble oppført av tidligere eier i 2001. Det søkes om ettergodkjenning av denne.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Begge eiendommene, både GB 28/411 og GB 28/412, ligger på Grasholmen, en holme som ligger like vest for Borøya. Grasholmen og Borøya er skilt fra hverandre av et smalt sund. Holmen er bebygd i sør, vest og nord med fritidsboliger med tilhørende brygger og sjøboder.

Bebyggelsen på de to ovennevnte eiendommene ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Gangbro fra GB 28/412 til GB 28/449 ligger innenfor område avsatt til annet byggeområde, brygger, og delvis innenfor LNF-formål.

Utrigger på GB 28/449 ligger i all hovedsak innenfor område avsatt til annet byggeområde, brygger. En liten del av utriggeren kommer utenfor formålsområdet.

Gangbane mellom GB 28/411 og GB 28/412 ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse.

Trapper på GB 28/412 ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse.

Brygge på GB 28/411 ligger innenfor område avsatt til vannareal for allmenn flerbruk, område for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.

Kommunedelplanen er vedtatt den 08.09.2005.

### Relevante bestemmelser i saken:

Utdrag fra bestemmelser i kommunedelplanen:

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 fritidsboligheter eller fradeling av sjøboder/uthus.

b.) Gjelder byggeområder i hele planområdet:

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 kaifront pr. tomt = 8 meter. Det er krav om minimum 3 meter bryggeplass til all ny fritidsbebyggelse.

5. Uthus skal plasseres i sammenheng/nær tilknytning til hovedbygning, og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter, og minst mulig eksponert mot strandsonen. Uthus kan oppføres der totalt bruksareal inklusiv uthus ikke overstiger T-BRA=100 kvm,

maks T-BRA=20 kvm, maksimal mønehøyde 4,0 meter fra planert terreng. Det tillates ikke fyllinger høyere enn 1 meter.

### **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:**

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder sier følgende i sin uttalelse:

Brygge: «Man bør være restriktive med å tillate store brygger som tjener andre formål enn som adkomstbrygge. En stor brygge som benyttes som oppholds- /lagringsplass, vil i langt større grad privatisere et område, enn en mindre brygge som er utformet funksjonelt for å ivareta behovet for adkomst til eiendommen. På bakgrunn av ovennevnte fraråder vi omsøkte utvidelse av brygge.»

Gangbane: «Arealene i forkant av hytte er preget av store terrasse- og bryggearealer. Omsøkte gangbane langs vannkanten ligger i et område som fortsatt fremstår som ubebygde. Omsøkte gangbane, må slik vi vurderer det, vurderes sett mot øvrig bebygd areal på eiendommen og det omfattende bryggearealet på nabotomt. Slik vi vurderer det vil omsøkte gangbane være uheldig med hensyn til landskapet og øke inntrykket av en nedbygget strandsoner. Vi vil på bakgrunn av ovennevnte fraråde omsøkte gangbane.»

Gangbro: «Omsøkte gangbro på gnr/bnr 28/412 strekker seg over til en brygge oppført på en ubebygde holme og parsell med gnr/bnr 28/449, og som i kommunedelplanen er avsatt til LNF-formål. Miljøvernavdelingen har ingen vesentlige merknader til gangbro. Imidlertid ber vi kommunen vurdere om bryggen på denne øya er lovlig etablert, og om hvorvidt denne bryggen forringer og/eller privatiserer en holme som i utgangspunktet, ut fra kommunedelplanens bestemmelser (§ e. pkt. 1.) skal forbli ubebygde.»

Bod/hagestue: «Miljøvernavdelingen har vurdert omsøkte hagestue/bod opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til dette tiltaket.»

Konsekvenshensyn: «Ved vurderingen av om det bør innvilges dispensasjon for omsøkte tiltak, finner vi det videre relevant å legge vekt på konsekvenshensyn. I denne forbindelse bemerkes det at strandsonen er utsatt for et meget sterkt byggepress. Vi kan ikke se at denne saken skiller seg vesentlig fra andre lignende saker, og dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak. Vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at

hensynene bak byggeforbudet i strandsonen eller andre arealdisponeringshensyn blir skadelidende.»

Fiskeridirektoratet – region sør har ingen vesentlige merknader til at det gis dispensasjon.

Vest-Agder fylkeskommune har ikke uttalt seg innen tidsfristen på 4 uker.

Viser for øvrig til uttalelsene i sin helhet.

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

*Det er i dag en liten bod plassert vest for hytta. Denne søkes erstattet av ny bod og arealmessig inngå i nytt tiltak bod/hagestue vest for hytta. Nabo har gitt skriftlig samtykke til plassering nærmere grense enn 4 meter. Tiltaket er innenfor byggeområde for fritidsbolig i planen. Administrasjonen har ingen ytterligere kommentar til dette.*

*Når det gjelder gangbro over til holmen i nord så er denne plassert innenfor formål i planen og har ligget her en årrekke. Tiltaket er av eldre dato, men formaliseres nå. Fylkesmannen har påpekt at nordre del av gangbroen ligger innenfor LNF-formål. I søknaden er det sagt at det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya. Administrasjonen vurderer dette til også å omfatte søknad om dispensasjon fra LNF-formål.*

*Det søkes om en gangbane lagt rett på fjell for adkomst mellom bnr. 411 og 412. Den vil ligge inne på fjellet slik at den ikke kan benyttes som brygge. Det er meget bratt her, og eier ønsker å kunne gå mellom eiendommene på en trygg og sikker måte. Administrasjonen har forståelse for at man ønsker en enklere gangforbindelse mellom eiendommene.*

*Bryggedelen som søkes ettergodkjent har en lengde på 6,2 meter. Bnr. 411 har mest bratte fjell inntil og rundt bebyggelsen. Det er derfor svært viktig at bryggen kan beholdes da den har areal som er viktig for bruken av tomta. Den etablerte bruken er ikke, og har heller ikke, vært til hinder for allmennheten eller for båttrafikken i sundet. Arealet som bryggen opptar her er naturlig tilpasset landskapet og har eksistert i over 17 år. Den er fundamentert på land. Det er ikke naturlig for allmennheten å benytte disse 6,2 m.*

*Bryggen ønskes beholdt. Arealet den dekker er så nærme bebyggelsen at arealet her, uansett formål, vil være i bruk av eiere. Det er et stort grøntareal utenfor eiendommen som er uberørt. Vi kan ikke se at tiltaket forringer stedet verken estetisk eller landskapsmessig.*

*Det opplyses også at brygga er oppført av en tidligere eier i 2001 som var yrkesfisker og hadde stort behov for brygge på dette stedet. Han hadde i forkant vært i kontakt med byggesakskontoret i Søgne kommune som ikke krevde papirer/søknad. Saksbehandler den gang forklarte da at det for ham som yrkesfisker bare var å starte byggingen.*

Saksbehandler har ikke lyktes med å etterprøve påstanden som fremkommer i søknaden. Det finnes ingenting i kommunes arkiv som viser at det har vært kontakt med kommunen før brygga ble oppført.

Brygga er plassert utenfor formålsgrense for brygge. I denne saken vil vurderingen bli som om tiltaket ikke er utført.

**Administrasjonens samlede vurdering:**

Det søkes om å fjerne eksisterende bod, og bygge opp ny hagestue/bod i tilknytning til hytte på GB 28/412. Videre søkes det om etablering av en gangbane mellom eiendommene GB 28/411 og GB 28/412.

Det søkes samtidig om etablering av trapper i terreng, ettergodkjenning av gangbro ut til holme med GB 28/499 samt ettergodkjenning av del av brygge på GB 28/411.

Tiltakene er avhengig av dispensasjon for en rekke forhold. Det vises her til tidligere punkt i saksframlegget, «Søknadens dispensasjonsforhold», for en samlet oversikt.

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. 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.*

*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.

#### Vurdering av hagestue/bod:

I forhold til tidligere søknad er det gjort en endring av tiltaket, noe som betyr at hagestue/bod ikke lenger har målbart bruksareal. Tiltaket er dermed ikke avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen om maks bruksareal i kommunedelplanen, men vil likevel være avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, siden det ikke er regulert byggegrense i planen.

Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, skal ivareta blant annet de allmenne interessene, samt unngå uheldig bygging i strandsonen.

Tomta og området rundt fremstår som svært privatisert, og allmennhetens interesser synes ikke å bli svekket som følge av tiltaket. En kan heller ikke se at tiltaket vil få negativ virkning på kystlandskapet, da hagestue/bod blir lite synlig fra sjøen.

Det er ingen naboprotester, og nærmeste nabo har tillatt bygging inntil 0,5 meter fra felles grense.



Tiltaket er lite og erstatter en allerede oppført bod. Det anses som en vesentlig fordel at hagestue/bod er noe tilbaketrukket fra sjøen og underordner seg øvrig bebyggelse på en fin måte. Allmennheten vil ikke bli berørt av tiltaket.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for hagestue/bod, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd, første og andre punktum, foreligger.

#### Gangbane mellom GB 28/411 og GB 28/412:

I tidligere søknad fra 2016 om tilsvarende gangbane mellom eiendommene, var banen plassert helt nede mot sjøen, mellom to brygger. Administrasjonen vurderte den gangen tiltaket til å være en del av bryggene og innstilte på at det ikke ble gitt dispensasjon. I etterkant av dette var det kontakt mellom tiltakshavere og saksbehandler, og det ble diskutert en løsning med å etablere en forbindelse mellom eiendommene lenger inne på land, og i område avsatt til fritidsbebyggelse. Tilbakemeldingen fra kommunen var at en løsning tilpasset terrenget kunne gjennomføres innenfor byggeområdet, at dette ville være i tråd med formålet og ikke være avhengig av dispensasjon.

I mars 2017 endret kommunal- og moderniseringsdepartementet sitt syn i forhold til forståelsen av plan- og bygningslovens § 1-8. I tråd med Sivilombudsmannen og Stortingets syn, la de til grunn at PBL § 1-8 gjelder i eldre reguleringsplaner som ikke har angitt byggegrense mot sjøen. Det betyr at når søknaden fremmes igjen nå, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, og skal vurderes i forhold til denne bestemmelsen.

Plan- og bygningslovens § 1-8, byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse, og utgangspunktet er at eiendommen kan benyttes til dette formålet. Det innebærer også en aksept for at det kan utføres andre tiltak enn bare selve hytta. Dette kan for eksempel dreie seg om terrasser og plattinger, mindre uthus, trapper og murer, eller, som i dette tilfellet, en gangbane mellom to eiendommer.

Det er beskrevet at man skal lage en gangbane i tre som skal festes til fjell. Administrasjonen vurderer dette til å være en lite ønskelig løsning. En gangbane med tilpassede trinn i stein, lagt skånsomt i terrenget ville på en mye bedre måte ivaretatt landskapet på stedet, og vil også passe bedre sammen med trappeløsningen som skal gå fra brygga og opp til hytta på GB 28/412. En endret løsning vil kunne forandre noe på traséen som er vist på situasjonskartet, men det vil ikke bety noe i forhold til vurderingen.

Hvis tiltaket tilpasses til terreng som nevnt over, er administrasjonens konklusjon at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilåret etter plan og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er dermed oppfylt.

Videre må det, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det vektet som en klar fordel at tiltaket trekkes tilbake fra umiddelbar nærhet til sjøen. Det anses videre som en fordel at det tilrettelegges for en hensiktsmessig forbindelse mellom to eiendommer med samme eiere.

Hvis tiltaket utføres i tråd med vilkår i vedtaket, og innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse kan vi ikke se at det skal være til vesentlig ulempe for natur-, kultur- eller friluftsliv. Det vil bli lite synlig, og vil kunne reverseres vil forhold skulle tilsi dette.

Administrasjonen konkluderer etter ovennevnte med at fordelene ved å gi dispensasjon for gangbane/gangsti mellom GB 28/411 og GB 28/412 er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum er dermed oppfylt, og forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen foreligger.

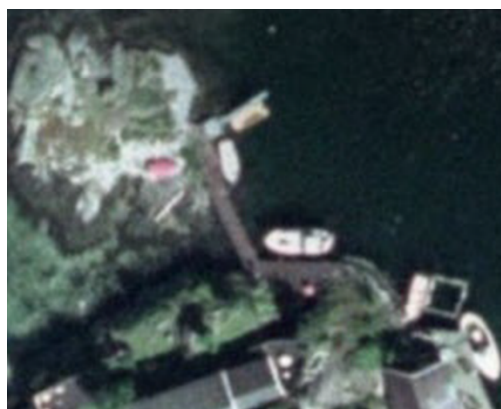
#### Trapper i terreng:

I forbindelse med behandlingen av søknad i 2016 ble det fastslått at trappene var unntatt søknadsplikt siden de oppføres innenfor byggeområdet og plasseres ned mot terreng. I 2017 ble det fastslått at tiltak i 100-metersbeltet der det ikke er fastlagt byggegrense, er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.

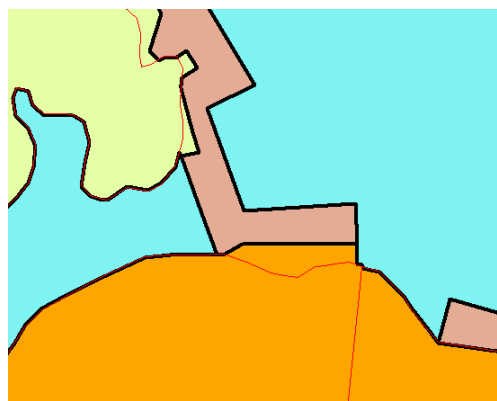
Konklusjonen for bygging av trapper i terreng vil i all hovedsak være den samme som for gangbane/gangsti, og forutsetningene for å kunne gi dispensasjon for tiltaket foreligger.

#### Gangbro fra GB 28/412 ut til GB 28/449:

Oversiktsbilde fra år 2000 viser at det er etablert gangbro ut til den lille holmen utenfor Grasholmen. Bildet viser også uttrigger plassert i enden av gangbroa.



Flyfoto fra 2000



Utsnitt av kommunedelplanen

Gjeldende kommunedelplan er vedtatt i 2005, og administrasjonen vurderer at reguleringsmyndigheten la bryggeformålet ut til holmen slik at allerede eksisterende gangbro og brygge kunne godkjennes ved senere søknad. Kommunedelplanen er relativt grovmasket, og inntegning av formålsområdene samsvarer ikke helt med tiltakene i virkeligheten. Det har ført til at en liten del av gangbanen berører LNF-formålet på holmen, og en liten del av uttriggeren kommer utenfor formålsområde – brygge. Som tidligere nevnt er tiltaket avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, samt fra byggeforbudet i kommunedelplanens LNF-områder.

Forholdene som bestemmelsene skal ivareta er i stor grad sammenfallende, i hvert fall i dette tilfellet. Byggeforbudet i 100-metersbeltet og byggeforbudet i LNF-området skal i all hovedsak skjerme ubebygde og uberørte arealer mot utbygging. I dette tilfellet gjelder det en gangbro som nesten i sin helhet ligger innenfor byggeområdet for brygger. Den danner en hensiktsmessig adkomst ut til holmen, og anses ikke å være til vesentlig hinder for allmennheten. At en liten del av gangbroa berører LNF-området, anses som en unøyaktighet i plankartet, noe som kan skje når kartet er i målestokk 1:2500.

Den samme vurderingen gjør seg gjeldende for uttriggeren. Det er kun en mindre del som kommer utenfor byggeområdet for brygger.

Administrasjonen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi en dispensasjon. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Videre må det, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er tillagt stor tyngde at reguleringsmyndigheten tydelig har ment at det skal være forbindelse ut til holmen siden adkomsten er vist på plankartet. Den lille holmen ligger tett ved Grasholmen og kan ses på som en forlengelse av eiendommen GB 28/412. Alle anlegg er samlet på holmens østside, mens resten er avsatt til LNF-område.

Gangbroen ut til holmen gjør at det skapes en anvendelig adkomst som gir tilgang til brygge og LNF-område. At en del av gangbroen berører et mindre areal av LNF-området tillegges ikke stor vekt.

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper utover det som er tilfellet i dag. Gangbro og uttrigger er i all hovedsak i tråd med gjeldende plan for området.

Administrasjonen konkluderer etter ovennevnte at fordelene er klart større enn ulempene. I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum kan dispensasjon for gangbro innvilges.

#### Brygge på GB 28/411:

I tidligere sak ble det vurdert at hoveddelen av bryggeanlegget på GB 28/411 kan anses som godkjent. Den sørlige delen av brygge er imidlertid ikke omsøkt eller godkjent, og det søkes nå om ettergodkjenning av denne brygga.

Det opplyses om at brygga ble oppført i 2001 fordi daværende eier hadde stort behov for brygga i forbindelse med yrket som fisker. Det opplyses også at det hadde vært kontakt med kommunen i forkant av byggingen, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dermed vil tiltaket bli behandlet som om det ikke var oppført.

I kartdelen til kommunedelplanen er det gitt klare føringer på hvor det kan anlegges brygge på de enkelte eiendommene. I dette tilfellet er omsøkte brygge plassert utenfor dette formålet. Selv om formålsområdet i noen tilfeller kan avvike noe i forhold til de etablerte bryggene, er det likevel førende for beliggenheten av bryggene.

Kommunedelplanen angir en maks lengde for bryggefront på 8 meter pr. tomt. Den nordligste, godkjente delen av brygga har en bryggefront på ca. 17 meter. Ved å godkjenne den sørlige delen vil det føre til en økning av bryggefronten på ca. 8 meter, altså vil eiendommen få en bryggefront på ca. 25 meter totalt.

Hensynet bak bestemmelsen i kommunedelplanen vedrørende lengde på kaifront, er at bryggene ikke skal være for dominerende. Det har altså vært ønskelig med mindre brygger innenfor planområdet.

Hensikten med å angi et formålsområde for brygger er at bryggeanlegg skal plasseres innenfor dette formålet.

Hensynet bak byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8 er i hovedsak å hindre utbygging av uberørte og ubebygde arealer i strandsonen.

Selv om brygga har vært på stedet i 17 år er det administrasjonens vurdering at tiltaket i sitt omfang og utstrekning vesentlig øker bryggearealet og bryggefrontens lengde, samt plasseres utenfor det avsatte formålsområdet.

I henhold til ovennevnte konkluderer administrasjonen med at hvis det blir gitt dispensasjon for etablering av brygge blir hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum ikke er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Da dispensasjonen avslås etter bestemmelsens

første punktum, vurderes ikke søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

#### Til informasjon:

I sin uttalelse ber Fylkesmannen kommunen gjøre en vurdering av om brygge på GB 28/449 er lovlig etablert, og om hvorvidt denne bryggen forringer og/eller privatiserer en holme som i utgangspunktet, ut fra kommunedelplanens bestemmelser (§ e. pkt. 1.) skal forbli ubebygd.



Flyfoto fra 1976 viser det som kan ha vært en fylling/steinbrygge på samme sted som flyfoto fra 2000 og 2017 viser den etablerte brygga. Bryggearealet er mer definert på de siste oversiktsbildene, men størrelsen er ganske lik. Administrasjonen vurderer ut fra dette at brygga må kunne anses som lovlig etablert.

Administrasjonen mener videre at bestemmelsen i § e. punkt 1 ikke kommer til anvendelse siden tiltak på holmen allerede var etablert da planen ble vedtatt. Plankartet viser også at planmyndigheten har tatt en beslutning om at det kan tillates bebyggelse på denne holmen.

#### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

#### Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Tillegg til dispensasjonssøknad
- 3 Situasjonsskart/tegninger
- 4 Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
- 5 Uttalelse fra Fiskeridirektoratet, region sør
- 6 Utsnitt av plankart
- 7 Oversiktskart Grasholmen
- 8 Skråfoto