



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon - bygg med basseng - GB 73/56 - Toftelandsveien 16

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
125/16	Plan- og miljøutvalget	22.06.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for oppføring av basseng og frittstående bassenghus på GB 73/56 – Toftelandsveien 16.

Avslaget begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen i kommunedelplanen blir vesentlig tilsidesatt ved å gi en dispensasjon.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 22.06.2016

Behandling:

Reisvoll (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, innvilges søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for oppføring av basseng og frittstående bassenghus på GB 73/56 – Toftelandsveien 16.

Tillatelsen begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen i kommunedelplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi en dispensasjon. Det vil heller ikke føre til vesentlige problemer med gjennomføring av nylig vedtatt plan for området.

Fordelen for søker er klart større enn ulempene i forhold til nylig vedtatt plan. Det vil heller ikke ha negative konsekvenser for allmennheten eller andre samfunnsinteresser.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble satt opp mot forslaget til H.

H sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, innvilges søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for oppføring av basseng og frittstående bassenghus på GB 73/56 – Toftelandsveien 16.

Tillatelsen begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen i kommunedelplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi en dispensasjon. Det vil heller ikke føre til vesentlige problemer med gjennomføring av nylig vedtatt plan for området.

Fordelen for søker er klart større enn ulempene i forhold til nylig vedtatt plan. Det vil heller ikke ha negative konsekvenser for allmennheten eller andre samfunnsinteresser.

Bakgrunn for saken:

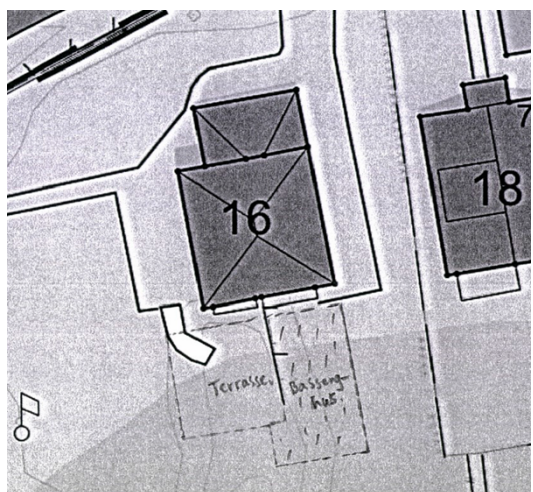
Saksutredning:

Eiendommen ligger ca. 170 meter vest for rundkjøringen på Tangvall. Tomten er ganske stor, med et areal på 4735 m² og er bebygd med en enebolig, en garasje og to uthus. Bebyggelsen er hovedsakelig plassert helt nord på eiendommen, opp mot Toftelandsveien.

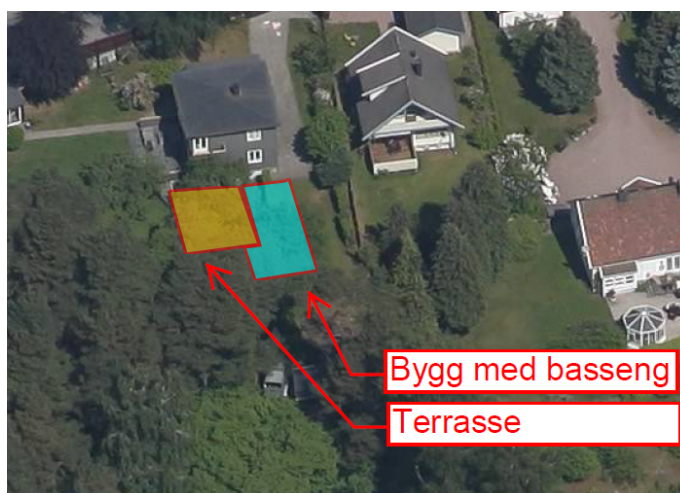
Den sørlige delen av tomten ligger innenfor flomsonen til Søgneelva og kan ikke bebygges uten at det er avklart gjennom en reguleringsplan. Omsøkte tiltak berører så vidt grensen av flomsonen.

Det søkes om oppføring av en bygning med et bebygd areal på ca. 55 m². Bygget skal romme et basseng på i overkant av 3 x 7 meter, samt boder og teknisk rom.

Mot vest, og i tilknytning til det nye bygget, søkes det om å bygge en terrasse på ca. 50 m². «Bassengbygget» skal plasseres ca. 1,4 meter fra boligen og på sørsiden av denne.



Utsnitt av situasjonskart



Skråfoto som antyder plassering av terrasse og bygg



Oversiktskart GB 73/56 – Toftelandsveien 16

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Vestre del av Kleplandsområdet. Reguleringsplanen er egengodkjent den 13.11.1986.

Det er nylig vedtatt ny kommunedelplan for Tangvall. Eiendommen ligger innenfor område avsatt til boligområde B7 i kommunedelplanen. Planen ble vedtatt den 26.05.2016.

Reguleringsplanen fra 1986 er opphevet ved vedtak av ny kommunedelplan for Tangvall. Begge planene har krav om detaljreguleringsplan for dette tiltaket.

Relevante bestemmelser:

§ 2.

For de enkelte byggeområder skal det utarbeides bebyggelsesplaner som godkjennes av bygningsrådet før utbygging igangsettes.

Bestemmelser i ny kommunedelplan:

1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

1.2. Unntak fra plankravet (pbl § 11-10, nr. 1)

Boligbebyggelse

Innenfor områdene B4, B7-B13 kan det oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom, uten krav om reguleringsplan. Samlet BYA skal ikke overstige 50 % på den enkelte tomt.

2.2 Boligformål (B1 – B14) (pbl § 11-9, nr. 5 og 9)

I område B1 – B4 og B6 - B14 skal det planlegges med blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse.

7.2 Sikringssone flom (H320), (§11-8, a)

Innenfor området angitt med hensynssone H320 er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Dersom det skal tillates bebyggelse må det være avklart gjennom en reguleringsplan.

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.

Klager/protester/bemerkninger:

Foreligger ikke.

Uttalelse fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder sier blant annet følgende i sin uttalelse: « Fylkesmannen har i sin uttalelse til kommuneplanen anbefalt at sentrale deler av småhusbebyggelsen på Tangvall (inkl. felt B7) transformeres til sentrumsformål. Bakgrunnen er hensynet til jordvern og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Retningslinjene har bl.a. som mål å fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Fylkesmannen mener derfor at nye tiltak innenfor felt B7 bare bør skje i samsvar med detaljreguleringsplan.»

Viser for øvrig til uttalelsen i sin helhet.

Vest-Agder fylkeskommune har ikke uttalt seg til saken.

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

- *Det skal lages ny kommunedelplan.*
- *Ingen ulemper vi ser.*

Punktene er omtalt under «administrasjonens samlede vurdering».

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om oppføring av en bygning med et bebygd areal på ca. 55 m² som skal inneholde basseng og boder/tekniske rom. Bygningen skal underbygges med kjeller som ikke får målbart areal (takhøyde lavere enn 1,9 meter). Samtidig søkes det om å bygge en terrasse på ca. 50 m² i tilknytning til bygningen.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for Tangvall.

Gjeldende kommunedelplan er vedtatt i 2016 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 er 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.

Hensikten med å sette krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan er behovet for å sikre en helhetlig planlegging av området når det gjelder arealbruk, men også omkringliggende hensyn som vern, hensynet til barn og unge, trafikkavvikling og tilrettelegging for allmennheten. En detaljreguleringsplan skal også sikre at gjennomføringen av tiltak skjer helhetlig og i riktig rekkefølge. Plankravet vil gjelde når større bygge- og anleggstiltak, som kan gi virkninger for miljø og samfunn, skal gjennomføres. Plankravet vil også gjelde når det er av betydning at delområdet blir sett under ett, og der det er ønskelig at utviklingen skjer etter en gjennomarbeidet plan.

Søknad om dispensasjon er mottatt den 20.05.2016. På innleveringstidspunktet var det reguleringsplanen for Vestre del av Kleplandsområdet som gjaldt. Den 26.05.2016 ble kommunedelplanen for Tangvall vedtatt av kommunestyret, og den gamle reguleringsplanen ble opphevet. Dermed er det kommunedelplanen som blir gjeldende for omsøkte tiltak. Sivilombudsmannen har kommentert en lignende sak i sak 2007-83, og blant annet sagt følgende: «*Jeg deler fylkesmannens syn om at det normalt er rettsgrunnlaget på avgjørelsestidspunktet som skal legges til grunn for avgjørelsen. Den private part kan således etter omstendighetene måtte finne seg i at regelgrunnlaget endres i hans disfavør etter at søknad er inngitt, og for så vidt også etter at vedtak er truffet i første instans. Hensynet til den private parts interesser må antas å være ivaretatt gjennom lovens krav til fremdrift i saksbehandlingen.*»

I denne saken vil ikke regelgrunnlaget være endret i søkers disfavør siden det er plankrav i begge planene.

Kommunedelplanens punkt 1.2 åpner for at visse tiltak kan unntas fra plankravet, men det omsøkte tiltaket kommer ikke inn under denne unntaksbestemmelsen.

Fylkesmannen har i sin uttalelse til kommunedelplanen anbefalt at sentrale deler av småhusbebyggelsen på Tangvall transformeres til sentrumsformål, og mener at det bør utarbeides detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltaket.

Tiltaket i seg selv er ikke veldig stort, og man kan forstå søkers ønske om å utnytte eiendommen på en slik måte. Bygningen legger likevel beslag på arealer man ønsker å få vurdert i en større sammenheng. Området er avsatt til boligformål med blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse i den nye kommunedelplanen. Å gi dispensasjon for omsøkte tiltak kan føre til at utarbeidelse av ny reguleringsplan blir mer krevende, og man får mindre disponible arealer.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse bli 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 fra plankravet 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.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonkart
- 3 Tegninger
- 4 Plankart - Kommunedelplan for Tangvall
- 5 Bestemmelser - Kommunedelplan for Tangvall
- 6 Plankart - utgått reguleringsplan
- 7 Bestemmelser - utgått reguleringsplan
- 8 Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
- 9 Oversiktskart
- 10 Oversiktsbilde
- 11 Skråfoto