

Saksprotokoll

14/84 - Naxbie 8 -Vedtaksbehandling - Riving av fritidsbolig og oppføring av ny enebolig

Arkivsak-dok. 23/6293
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Teknisk utvalg 2019 - 2023	04.07.2023	23/121

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8. Det vises til søknad mottatt 16.05.2023.

Teknisk utvalg 2019 - 2023 har behandlet saken i møte 04.07.2023 sak 23/121

Møtebehandling

Gudveig Tønnesøl Dalaker, Sp, fremmet følgende forslag:

«Teknisk utvalg innvilger i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og byplanens plankrav, for oppføring av enebolig med tilhørende parkeringsarealer, uteoppholdsarealer og sti for allmennheten. Basseng inngår ikke. Det vises til søknad mottatt 16.05.2023.

Følgende vilkår er satt;

- * sti skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligen
- * snuareal skal ivaretas på tiltakseiendommen
- * det må innhentes ny tillatelse etter kulturminneloven før tiltaket igangsettes
- * det tillates ikke terrengarbeider på eiendommen ut over nødvendige terrenginngrep for oppføring av bolig, samt manøvrerings- og parkeringsarealer
- * eiendommene må sammenføres før det blir gitt ferdigattest, jf. pbl. § 21-4 5. avsnitt, punkt b.

Vindusflatene må være ikke reflekterende glassflater

Teknisk utvalg konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt med gitte vilkår, og at fordeler ved gjennomføring av tiltaket er klart større enn ulemper. Vilåårene for innvilgelse av dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Begrunnelse;

Hensynet bak plankravet i byplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene.

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf.

St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

I denne saken er det snakk om en allerede bebygd eiendom som er avsatt til boligbebyggelse. Plankravet er satt for å ivareta forhold til blant annet avstand til sjø, samt utnyttelse av området som helhet. Området består i stor grad av bebygde eiendommer det det er bebyggelse også nærmere sjø, enn omsøkte tiltak. Det er noen fortetningsmuligheter i området, men omsøkte tiltak er ikke en fortetting, ut over at man går fra en fritidsbolig til en enebolig. Det er allerede etablert infrastruktur i området og dette er dermed en fortetting som vil måtte påberegnes uten at krav til plan gjøres gjeldende med full styrke. Eiendommen er stor og i så måte begrenser man utnyttelsen i hundremetersbeltet langs sjø. Ved at tiltakshaver etablerer sti for allmenn ferdsel over egen eiendom ned til sjø, gjøres allmennhetens tilgang til sjø bedre. I denne sammenheng er det et element i vurderingen at tiltakseiendommen ligger høyrere i terrenget enn sjølinje, og tilgangen til sjøen vil dermed ha relativt stor betydning for allmenn ferdsel til sjø i dette området. Ny bebyggelse vil heller ikke bli et hindringselement i forhold til allmenn ferdsel langs sjø, da dette ligger så høyt over arealet som kan benyttes av allmennheten. Fra sjøsiden kan tiltaket gi noe mer synlighet enn dagens bebyggelse, men eiendommen ligger klemt mellom to bebygde eiendommer der det allerede er skapt silhuett. I tillegg skal det ikke etableres tiltak langs sjøsiden, slik det er etablert på naboeiendommene. Teknisk utvalg ser at omsøkte tiltak vil tilsidesette hensyn i forhold til ingen bygging i hundremetersbeltet, men da det her er snakk om en enkeltstående gjenværende tomt i et område der det er tett bebyggelse fra før, mer bebyggelse nærmere sjølinje og høye bygninger på alle kanter, mener teknisk utvalg at innvilgelse av dispensasjon i denne saken ikke vil tilsidesette hensynet vesentlig.

Fordeler ved innvilgelse av omsøkte dispensasjoner vil være at man får boligbebyggelse samlet i dette området, slik at det ikke er enkeltstående hytter midt inni. Dette er en fordel, både i form av felles vedlikehold av området, samt at det er liv på alle eiendommene. Det er positivt med helårsboliger i de områder som er sentrale, både i forhold til transport, barnehager, skoler og andre «fellesfunksjoner». I tillegg er det etablert infrastruktur i området, og det er snakk om en meget begrenset fortetting \ bruk av eiendom som helårsbolig, i et område som allerede i stor grad er ferdig utbygd.

Teknisk utvalg konkluderer med at vilkårene for innvilgelse av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 på vilkår, er ivaretatt.

Anne Gurine Hegnar, SV, fremmet følgende tilleggsforslag:

«Tiltaket tillates med den betingelsen at knatten foran ikke sprenges ned. Størrelsen på vinduene reduseres for å gi mindre eksponering mot sjø. Det skal tillates sti, men ikke anlegges plen på området ved sjøen.»

Votering

Dalakers stjernepunkt 4 mot Hegnars forslag første setning:

Hegnars forslag falt med 3 (SV, MDG, Ap) mot 4 stemmer for Dalakers forslag.

Hegnars forslag andre setning falt med 1 (SV) mot 6 stemmer

Dalakers stjernepunkt 1 ble vedtatt med 5 mot 2 (SV, MDG) stemmer for Hegnars forslag siste setning som falt.

Dalakers forslag ble vedtatt med 6 mot 1 (MDG) stemme for innstillingen som falt.

Teknisk utvalg 2019 - 2023 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg innvilger i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og byplanens plankrav, for oppføring av enebolig med tilhørende parkeringsarealer, uteoppholdsarealer og sti for allmennheten. Basseng inngår ikke. Det vises til søknad mottatt 16.05.2023.

Følgende vilkår er satt;

- * sti skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligen
- * snuareal skal ivaretas på tiltakseieendommen
- * det må innhentes ny tillatelse etter kulturminneloven før tiltaket igangsettes
- * det tillates ikke terrengarbeider på eiendommen ut over nødvendige terrenginngrep for oppføring av bolig, samt manøvrerings- og parkeringsarealer
- * eiendommene må sammenføres før det blir gitt ferdigattest, jf. pbl. § 21-4 5. avsnitt, punkt b.

Vindusflatene må være ikke reflekterende glassflater

Teknisk utvalg konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt med gitte vilkår, og at fordeler ved gjennomføring av tiltaket er klart større enn ulemper. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Begrunnelse;

Hensynet bak plankravet i byplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene.

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

I denne saken er det snakk om en allerede bebygd eiendom som er avsatt til boligbebyggelse. Plankravet er satt for å ivareta forhold til blant annet avstand til sjø, samt utnyttelse av området som helhet. Området består i stor grad av bebygde eiendommer det det er bebyggelse også nærmere sjø, enn omsøkte tiltak. Det er noen fortettingsmuligheter i området, men omsøkte tiltak er ikke en fortetting, ut over at man går fra en fritidsbolig til en enebolig. Det er allerede etablert infrastruktur i området og dette er dermed en fortetting som vil måtte påberegnes uten at krav til plan gjøres gjeldende med full styrke. Eiendommen er stor og i så måte begrenser man utnyttelsen i hundremetersbeltet langs sjø. Ved at tiltakshaver etablerer sti for allmenn ferdsel over egen eiendom ned til sjø, gjøres allmennhetens tilgang til sjø bedre. I denne sammenheng er det et element i vurderingen at tiltakseieendommen ligger høyrere i terrenget enn sjølinje, og tilgangen til sjøen vil dermed ha relativt stor betydning for allmenn ferdsel til sjø i dette området. Ny bebyggelse vil heller ikke bli et hindringselement i forhold til allmenn ferdsel langs sjø, da dette ligger så høyt over arealet som kan benyttes av allmennheten. Fra sjøside kan tiltaket gi noe mer synlighet enn dagens bebyggelse, men eiendommen ligger klemt mellom to bebygde eiendommer der det allerede er skapt silhuett. I tillegg skal det ikke etableres tiltak langs sjøsiden, slik det er

etablert på naboeiendommene. Teknisk utvalg ser at omsøkte tiltak vil tilsidesette hensyn i forhold til ingen bygging i hundremetersbeltet, men da det her er snakk om en enkeltstående gjenværende tomt i et område der det er tett bebyggelse fra før, mer bebyggelse nærmere sjølinje og høye bygninger på alle kanter, mener teknisk utvalg at innvilgelse av dispensasjon i denne saken ikke vil tilsidesette hensynet vesentlig.

Fordeler ved innvilgelse av omsøkte dispensasjoner vil være at man får boligbebyggelse samlet i dette området, slik at det ikke er enkeltstående hytter midt inni. Dette er en fordel, både i form av felles vedlikehold av området, samt at det er liv på alle eiendommene. Det er positivt med helårsboliger i de områder som er sentrale, både i forhold til transport, barnehager, skoler og andre «fellesfunksjoner». I tillegg er det etablert infrastruktur i området, og det er snakk om en meget begrenset fortetting \ bruk av eiendom som helårsbolig, i et område som allerede i stor grad er ferdig utbygd.

Teknisk utvalg konkluderer med at vilkårene for innvilgelse av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 på vilkår, er ivaretatt.