



Kragerø kommune

Bygg og areal

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

3790 HELLE

Deres ref.

Vår ref.
19/03739-5

Dato
18.08.2021

Gbnr. 31/37 og 31/404 - Vedtak – dispensasjon for gjensidig grensejustering

Administrativt vedtak etter delegert myndighet.

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilges dispensasjon fra arealformål friluftsområde i reguleringsplan, pbl. § 12-5, i samsvar med søknad mottatt 16.05.2019 med endring av areal mottatt 07.01.2021 og ny søknad om dispensasjon mottatt 27.04.2021.

Det legges vekt på at grensejusteringen ikke påvirker bruken av området ytterligere da hensikten er å få hele hytta samt noe naturlig arrondert terreng innenfor grensene for gbnr. 31/404.

Bygningsmyndigheten kan i denne konkrete saken ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg vurderes fordelene ved å gi dispensasjon til å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. pbl. § 19-2 annet ledd.

Faktura for dispensasjonsgebyr vil bli ettersendt.

Eksakte grenser vil bli fastlagt ved oppmålingsforretning.
Det vil bli gitt varsel om når oppmåling kan finne sted.

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.: 963 946 902

Viktige punkter:

Saksopplysninger:

Kragerø kommune mottok den 16.05.2019 søknad om dispensasjon for gjensidig grensejustering mellom gbnr. 31/37 og gbnr. 31/404 for å få hele hytta samt noe naturlig arrondert terreng innenfor grensene for gbnr. 31/404. Eiendommen ligger på Bærøyknausene og et godt stykke utenfor 100 – meters beltet.

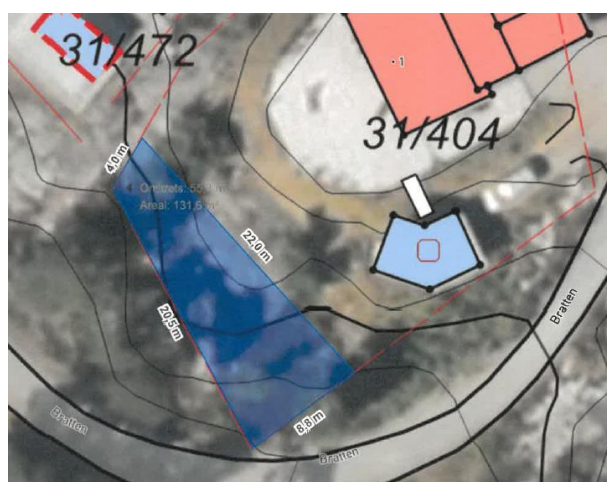
Da hytta ble bygd i 2005 ble den ikke bygd i henhold til søknaden slik at noe av hytta ble liggende utenfor eiendomsgrensen.

Vi mottok en mail den 04.06.2019 om å avvente saken. Den 07.01.2021 fikk vi inn et nytt kart med forslag til endring av grenser i samsvar med tillatt areal for gjensidig grensejustering. Endret søknad om dispensasjon fra arealformål i plan samt rekvisisjon av grensejustering ble mottatt den 27.04.2021.

Grensejusteringen går ut på at gbnr. 31/37 avgir et areal på ca. 137 m² til gbnr. 31/404 i henhold til kart 1 nedenfor og gbnr. 31/404 avgir et areal på ca. 132 m² til gbnr. 31/37 i henhold til kart 2. Dette innenfor tillatt arealgrense for gjensidig grensejustering gitt i matrikkelforskriften § 34.



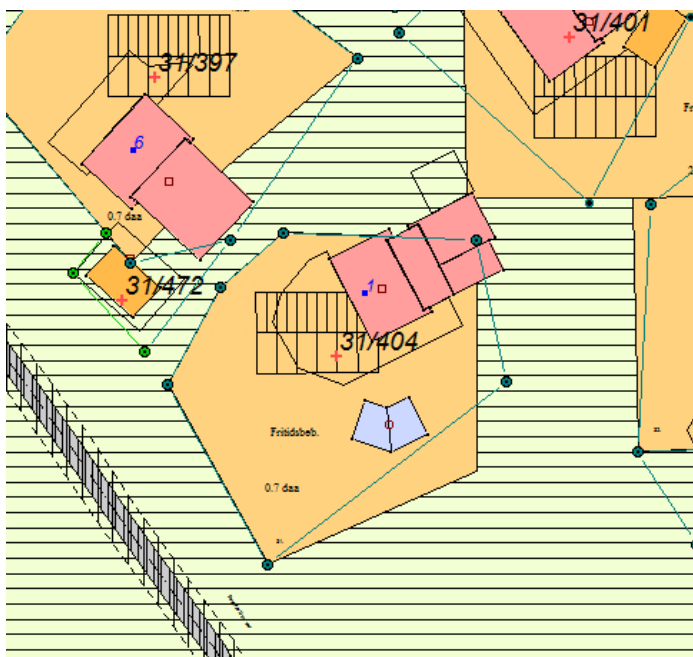
Kart 1



Kart 2

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Nordre Bærøy med sone 4, endring, vedtatt 26.10.2006, og er avsatt til fritidsbebyggelse og til friluftsområde.



Nabomerknader:

I medhold av bestemmelsene i pbl. § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarslingsplikten da tiltaket ikke anses å være til sjenanse for omgivelsene eller berørte naboers interesser.

Søknad om dispensasjon begrunnes med følgende:

Eiendommen 31/37 ble vist med 46 nye hytter. Tomtene ble fradelt før det ble søkt på oppføring av den enkelte hytte.

I prosjektet på Bærøy solgte og oppførte Feltspatcompagniet AS til sammen 46 hytter, og sammen med kunder og entreprenører, og i god dialog både med reguleringsarkitekt og bygningsmyndigheter forsøkte vi ved utarbeidelse av byggesøknader å plassere hyttene innenfor formålsområdet, på en måte som sikret gode plasseringer i forhold til hverandre, ivaretok ønsker om utsikt og solforhold, og ikke minst gjorde det mulig å opparbeide tomtene uten unødige mye terrengbearbeiding og uheldig eksponering.

På bnr. 404 har det i ettertid vist seg at fritidsboligen delvis er bygget utenfor den oppmålte grense. Den ligger i det alt vesentlige innenfor område regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplanen, men en mindre del ligger utenfor og inn i det regulerte friluftsområde.

Med bakgrunn i det som fremkommer over fremmes altså nå denne søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for grensejustering mellom eiendommene gnr. 31, bnr. 37 gnr. 31, bnr. 404 For fremtiden vil det åpenbart være en fordel, både for eierne av bnr. 404, bnr. 37 og for det offentlige at en får ordnede forhold omkring dette med grenser og dermed unngår unødvendige diskusjoner som vil kunne være belastende både for eiere av eiendommene og for det offentlige Vi kan ikke se at hensynene bak intensjonene i den av kommunen vedtatte reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel det må dispensere eller fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt og skadelidende ved den omsøkte grensejustering. Kontr. plan og bygningslovens § 19-2.

Fordelen ved å gi dispensasjon som omsøkte anses klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rettslig utgangspunkt:

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven krever grunnlagt søknad. Når det søkes om dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er utgangspunktet at tiltaket er forbudt. Kommunen kan gi dispensasjon hvis hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er ikke tilstrekkelig at det er fravær av ulemper, det må rent faktisk vises til allmenne fordeler. Altså beror det rettslige grunnlaget for å innvilge dispensasjon på en konkret vurdering av om vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Det følger av forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp. nr.32 (2007-2008) side 243, at «vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene». Forvaltningslovens regler om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således kun i betraktning under interesseavveiningen der det tas stilling til om dispensasjon skal gis i saker hvor lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. I de tilfeller hvor vilkårene for dispensasjon er oppfylt, er det opp til kommunes skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis. Tiltakshaver har således ikke krav på å få innvilget dispensasjon selv om vilkårene skulle være oppfylt.

Dispensasjonsvurdering:

Søknad om gjensidig grensejustering betinger dispensasjon fra arealformål friluftsområde i reguleringsplanen, jfr. pbl. § 12-5.

I henhold til plan- og bygningsloven er det to vilkår som begge må være oppfylt for at det kan gis dispensasjon:

- 1. Hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelser, kan ikke bli vesentlig tilsidesatt.*

I og med at omsøkt område er vist som friluftsområde, vurderes i utgangspunktet en dispensasjon å tilsidesette hensynene bak formålene i reguleringsplanen. Formålet bak friluftsområdet er å hindre utbygging av området som vil være i strid med natur-, og friluftinteressene som gjør seg gjeldende.

Tilsidesettelsen anses imidlertid ikke som «vesentlig» da omsøkte tiltak ikke vil medføre noen reell endring i forhold til dagens situasjon. Kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens bestemmelser medfører at det ikke legges til rette for godkjenning av nye byggetiltak selv om grensejusteringen godkjennes. Bygningsmyndigheten kan heller ikke se at det ved å gi dispensasjon i denne saken vil kunne gi vesentlig presedensvirkninger og således ha betydning for vurdering av sammenlignbare saker. Grensejusteringen medfører ikke endret bruk da denne fører til at hele den eksisterende hytta og plattingen blir liggende innenfor eiendommen. Bygningsmyndigheten kan i denne konkrete saken ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

- 2. Fordelen ved å innvilge dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Ettersom arealet som ligger innenfor friluftsområdet for det meste er bebygd vil ikke grensejusteringen i påvirke eller ha negativ betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold og andre allmenne interesser eller være i strid med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Området er da også svært lite egnet og høyst unaturlig å benytte for allmennheten. Det er likevel slik at delen som skal tilbakeføres til hovedbruket med dette vil kunne endres til friluftsområde ved en framtidig endring av reguleringsplan eller kommuneplan. Dette er en klar fordel med hensyn til arealdisponeringen det er aktuelt å vurdere.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes til å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. pbl. § 19-2 annet ledd. Dette på bakgrunn av ovennevnte.

Da vi ikke kan se at grensejusteringen berører landbruksmessige verdier eller nasjonale/regionale interesser i vesentlig grad er ikke saken oversendt landbruksmyndigheten eller regionale myndigheter for uttalelse.

Konklusjon: Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon er oppfylt og dispensasjon kan gis.
Vedtaket fremgår av sakens første side.

Med hilsen

Grethe Krokstad
Plan og bygningssjef

Jasmin Kahrmanovic
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Arnt Gustav Rugseth, Rørvikveien 6 A, 3770 KRAGERØ