

Retningslinjer for fritidsbebyggelse i Lillesand kommune

Vedtatt av Lillesand bystyre 29.04.2009

-og gjort gjeldende fra samme dato

Erstatter retningslinjene vedtatt 18.10.00

Innledning

Fritidsbebyggelsen i Lillesand kommune er i hovedsak oppført i strandsonen eller nær sjø. Det er i dag et stort byggepress i strandsonen og det er gitt sterke føringer fra statlig hold til forvaltningen av dette området. Det er også i kommunens interesse å sikre en enhetlig forvaltning for å ivareta allmennhetens rettigheter best mulig.

Fritidsbebyggelse finner vi også i andre områder enn knyttet til sjø.

Retningslinjene skal gjelde for all fritidsbebyggelse i kommunen.

Der fritidsbebyggelsen er oppført / søkes oppført i LNF-områder vil retningslinjene være kommunens verktøy.

Der fritidsbebyggelsen er innen regulert område med formål fritidsbebyggelse, vil reguleringsplan med bestemmelser være overordnet retningslinjene.

Det understrekes at man i dag har et generelt byggeforbud for fritidsbebyggelse i 100meters-beltet (jf. pbl § 17-2) og i kommunens LNF-områder (jf. kommuneplanen m/bestemmelser), men i de tilfeller hvor man finner å kunne **dispensere** fra dette byggeforbudet vil det være fornuftig å ha en felles holdning *til en øvre grense av hva som tillates*.

Retningslinjene er å betrakte som veiledende. *De vil måtte revurderes ved ikrafttredelse av ny plan- og bygningslov 01.07.09.*

Vurderingskriterier:

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven når "særlige grunner" foreligger, jfr. pbl § 7. Det beror på en skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis, jfr. Ordet "kan" i bestemmelsen.

"Særlige grunner" vil etter lovmotivene foreligge dersom de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta ikke blir skadelidende om dispensasjon blir gitt, og en overvekt av interesser taler for det omsøkte tiltaket.

Ingen har krav på dispensasjon, og det skal ikke være kurant å dispensere. Dispensasjon kan bare gis i unntakstilfeller. Det er ikke uten videre tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke vil bli skadelidende dersom dispensasjon blir gitt. Det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon gis. Spørsmål om dispensasjon skal gis beror for øvrig på en reell og konkret vurdering. Konsekvenshensyn og sentralpolitiske signaler om restriktiv praksis er av betydning i vurderingen.

Byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 17-2 skal ivareta hensynet til allmennhetens ferdsel og friluftsinnteresser, landskapsestetiske hensyn og biologisk mangfold. LNF-formålet skal fremme landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. Dersom disse hensynene blir skadelidende om det innvilges dispensasjon, foreligger det normalt ikke "særlige grunner".

I plan og bygningslovens § 7 heter det:

§ 7. Dispensasjon

Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig

dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Vilåårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er videre dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes vilåå for dispensasjonen.

.....

Overordna mål:

- 1.1 Hensynet til kommende generasjoners behov for tilgang til strandsonen skal veie tungt i beslutningsforutsetningene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturlandskapsverdier.
- 1.2 Man skal begrense masseuttak i forbindelse med byggeaktiviteter. Det tillates normalt ikke sprengning i 100-metersbeltet.
- 1.3 Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal gis en skjernet og lite iøynefallende plassering i terrenget.
- 1.4 Spesielt fokus på privatiserende tiltak i strandsonen, som defineres som skikanøse stengsler, for å ivareta allemannsretten.

§ 2 Virkeområde.

Retningslinjene er å betrakte som retningsgivende/veiledende og omfatter enhver form for tiltak i tilknytning til ny/bestående fritidsbebyggelse (jf innledning). Retningslinjene har varighet inntil de blir endret/opphevet.

§ 3 Arealbegrensninger av hytter, anneks, terrasse o. l.

- 3.1 Det skal som hovedregel kun være en bygning for beboelse per tomteenhet.
- 3.2 Frittliggende soveanneks kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Anneks gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg
 - Annekset ikke overstiger et bruksareal på 12 m² (BRA for en bygning, jfr. NS 3940).
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til hovedhytten og som en naturlig del av denne
- 3.3 Eiendommens totale bruksareal, inkludert hytte, anneks (se pkt 3.2), boder (se pkt 5.5), rensanlegg, sjøbuer og lignende skal ikke overstige 120 m² bruksareal (BRA for en bygning, jfr. NS 3940).

- 3.4 Samlet overbygget uteareal skal ikke overstige 10 m² (BRA for åpent overbygd areal, jfr. NS 3940)
- 3.5 Maks mønehøyde skal ikke overstige 5.8 m. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 4.0m målt fra eksisterende terreng.
- 3.6 Samlet areal for terrasse / platting skal ikke overstige 30 m², og skal være forbundet med bygningsmassen.
- 3.7 Levegg skal ikke overstige en høyde på 1.5 m
- 3.8 Ved søknad om riving og gjenoppføring /erstatning vil hyttens plassering med hensyn til terreng / landskap og eiendommens planstatus være spesielt avgjørende. Ved søknad om riving og gjenoppføring av bygninger gjelder de samme arealbegrensinger som angitt over (120m 2 BRA totalt pr. eiendom).

§ 4 Arkitektonisk utførelse, plassering og materialbruk etc.

Bebyggelsen, herunder brygge, murer etc., skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis brukes materialer som har samhörighet med omgivelsene. Bebyggelsen skal gis en mest mulig skjernet og lite iøynefallende plassering i terrenget.

Synlig høyde på grunnmur skal ikke overstige 1 m. Fasade mot sjø tillates ikke økt i vesentlig grad. Tilbygg bør fortrinnsvis plasseres i bakkant av hovedhytte. I områder preget av eldre sørlandsbebyggelse skal også evt ny hyttebebyggelse harmonisere med den gamle bebyggelsen.

Brygger, fortøyninger o. l skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet.

Gjerde, dominerende trapper, eksponert luftstrek for strøm telefon etc. tillates normalt ikke oppført. Sikringsgjerde langs fjellsprang o. l kan tillates i samråd med grunneier.

Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor.

§ 5 Båthus, båtgarasje, sjøbod og naust Båtlekter Uthus, bod, renseanlegg o. l

- 5.1 Nye båthus, båtgarasjer, sjøboder og naust godkjennes ikke for fritidseiendommer.
- 5.2 Generelt for tiltak på eksisterende båthus, båtgarasje, sjøbod og naust:
 - Bygningen skal ha enkel kledning i golv, vegger og tak, og skal ikke isoleres
 - Bygningen skal ikke ha mer enn en etasje

- Det gis ikke dispensasjon for bygningsarbeider som vil, eller kan medføre at en bygning oppført til annet formål tas i bruk som fritidsbolig eller anneks. Eksempelvis vil ikke ei sjøbu bli tillatt ombygd til anneks.
- Bygningen skal ha en fasadeløsning som samsvarer med bruken
- Antall vinduer skal være begrenset.
- Kvist eller hems godkjennes ikke.
- Bygningen skal ikke innredes
- Det maksimale areal er 25 m² (BRA).
- Utvidelser av overbygget areal tillates ikke.

5.3 Oppankret båtlekter som fritidsbolig / boenhet tillates ikke.

5.4 Uthus / bod / renseanlegg.

Oppføring av nye og tiltak på eksisterende uthus, bod, renseanlegg forutsetter følgende:

- En landskapsmessig god løsning
- Plassering i nærheten av hovedhus. Bygningen skal ikke hindre eller vanskeliggjøre allmennhetens legitime bruk av arealet (bading, passasje e.l.).
- Bygningen skal ha en fasadeutforming som samsvarer med bruken.
- Bygningen skal ikke innredes.
- Bygningen skal ha enkel kledning i gulv, vegger og tak, med unntak for renseanlegg.
- Maks størrelse er 8m² BRA inklusive ev. overbygget areal. Dette arealet inngår i eiendommens bruksareal (BRA) (Jf. pkt 3.4)

§ 6 Brygger og molo

6.1 Bryggen skal gis en god tilpasning i terrenget og utformes slik at den ikke virker dominerende. Sprengningstiltak i forbindelse med brygger tillates normalt ikke. Flytebrygger tillates normalt ikke. Bryggen med tilhørende plattning skal ikke overstige 12 m².

6.2 Molo/utstikkerbrygge tillates normalt ikke. Molo/pir defineres som utbygg i sjø for å skjerme værutsatte båtplasser og skal ikke være utformet som brygge.

§ 7 Kabelfremføring og veibygging

7.1 Kabelframføring.
Luftspenn for fremføring av strøm tillates i utgangspunktet ikke, men dersom særlige grunner er tilstede kan deler av trase være luftspenn. Sprengningsarbeider tillates normalt ikke i forbindelse med fremføring av jordkabel. Kommunen kan gi dispensasjon når sprengning berører mindre deler av traseen.
Ved sprengning av trase forutsettes det at terreng bringes tilbake i sin opprinnelige stand. Det tillates ikke synlige sår i terrenget.

Ved søknad om framføring av sjøkabel skal relevante instanser høres før saken behandles.

På grunt vann kan det stilles krav om nedgraving.

7.2 Veibygging.

Veibygging i 100-metersbeltet tillates normalt ikke. Veibygging utenfor 100-metersbeltet kan tillates dersom særlige grunner foreligger, men kun dersom det gjøres en god terrengtilpasning og minimalisering av terrenginngrep.

7.3 Generelt

Tiltak skal stå i rimelig forhold til nytteverdi.

Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

§ 8 Svømmebasseng/tennisbaner

Det tillates ikke svømmebasseng eller tennisbane i 100 meters beltet.

Det skal utvises varsomhet med å godkjenne svømmebasseng og tennisbaner i tilknytning til fritidsboliger. Tillatelse bør ikke gis dersom det forutsetter vesentlig terrenginngrep / sprengning.

§ 9 Saksgang og nødvendige saksdokumenter ved dispensasjonssaker

Ved søknad om dispensasjon forutsettes følgende:

- Nabovarsel og gjenpart bilagt søknaden
- Byggetegninger (M=1:100) må vise nøyaktig utførelse av plan, snitt og fasader. Ved tilbygg / påbygg må den eksisterende situasjon gå klart fram av tegningsgrunnlaget.
- Situasjonsplan inntegnet i kart med min. målestokk 1:1000 må vise:
 - Eiendommens begrensning
 - Hjemmelshavere til naboeiendommene
 - Tiltakets plassering i forhold til andre bygninger
 - Adkomst og parkeringsplasser, når dette er relevant
- Redegjørelse for vann og avløp

Revidert av byggesaksavdelingen 06.02.09, 10.02.09, 20.02.09. samt planutvalget 10.03.09 og bystyret 29.04.09