



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: GBNR-18/45
Arkivsaksnr: 22/172	Løpenr: 22/8817
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	22.11.2022	024/2022

Søknad om dispensasjon frå føremålet park og byggjeforbodet i strandsona til hytte på GBNR 18/45

22.11.2022 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Oskar Røen (MDG) stilte spørsmål om sin gildskap. Grunngevinga var at far hans er søskenbarn med ein av søkjarane.

Røen gjekk ifrå medan utvalet handsama gildskapen hans.

Oskar Røen vart samrøystes funnen gild, og deltok i handsaminga av saka.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NAT- 024/2022 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, § 12-5 nr. 3 (park) og § 1-8 (strandsonevern) vert det ikkje gjeve dispensasjon til gjenoppbygging og utviding av fritidsbustad på GBNR 18/45.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje til stades, då tiltaket vil føra til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak arealføremålet park og byggjeforbodet i strandsona. Ei ny og utvida hytte vil auka privatiseringa av området, spesielt med tanke på at utvidinga i hovudsak strekkjer seg mot sjøen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, § 12-5 nr. 3 (park) og § 1-8 (strandsonevern) vert det ikkje gjeve dispensasjon til gjenoppbygging og utviding av fritidsbustad på GBNR 18/45.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje til stades, då tiltaket vil føra til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak arealføremålet park og byggjeforbodet i strandsona. Ei ny og utvida hytte vil auka privatiseringa av området, spesielt med tanke på at utvidinga i hovudsak strekkjer seg mot sjøen.

Dokument som er vedlagt:

Søknad om dispensasjon vedr. total rehabilitering og fasadeendring av hytte innanfor fritidsområde rettleiing

Bilete

Bilete
Bilete
Bilete
Bilete
Bilete
Bilete
Bilete
Bilete

Plan hytte- før og etter utviding av mur

Fasade mot nord

Fasade mot sør

Fasade mot øst

Fasade mot vest

Skisse mot nord

Skisser mot sør

Fråsegn - Samnanger - 18/45 - ombygging fasadeendring av hytte - dispensasjon

Fråsegn - Samnanger - 18/45 - rehabilitering og fasadeendring av hytte - dispensasjon

Saksopplysningar:

Det er søkt om dispensasjon i frå føremålet park (plan- og bygningslova § 12-5 nr. 3) i områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet, og frå byggjeforbodet i strandsona (plan- og bygningslova § 1-8), til total rehabilitering og fasadeendring av hytte på GBNR 18/45. Delar av arbeidet er alt utført, og vert såleis søkt ettergodkjent.

Bakgrunn for saka:

Områdereguleringsplanen for Bjørkheim trådde i kraft den 20.06.2013, og eigedomen GBNR 18/45 vart då ein del av parkområdet P2. I følgje føresegnene til planen skal det etablerast ein strandsti gjennom området. Friområda på Bjørkheim er område der det offentlege i utgangspunktet skal eige areala, og kommunen gjorde nokre år etter vedtaket av planen forsøk på å kjøpa denne eigedomen frå tidlegare grunneigar, men dette førte ikkje fram.

Oppsummering av saksgangen så langt:

Eigarar av hytter som ligg i friområde har rådigheitsinnskrenkingar, men hytta kan brukast og det har vore lov å rehabiliterer/vedlikehalde hytta desse åra, så sant det ikkje har blitt utført søknadspliktige tiltak.

14.januar 2022: Møte med tiltakshavar (eigarar av hytta) vedrørande rehabilitering av hytte.

Det vart i dette møtet presisert at restaurering/rehabilitering av hytte var eit ikkje-søknadspliktig tiltak og i samsvar med føremålet. Det vart gjeve aksept for å tilknytte seg offentleg vatn og avløp. Dette er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova, men sakshandsamarane vurderte at omsynet til forureiningslova må ha førsteprioritet.

26.01-01.03 2022: Rettleiing på mail (vedlagt saka).

Mars 2022: Kommunen mottar ei bekymringsmelding på eigedomen og gjennomfører synfaring.

Tiltakshavar får så melding frå kommunen om at alle deltaktaka har ført til vesentleg ombygging og fasadeendring- og at dette ikkje samsvarer med kva som var presisert i møtet den 14. januar 2022.

Sjølv om det vart understreka sterkt på møtet den 14.januar 2022 at kun restaurering/rehabilitering av hytte var tillate, vart det likevel seinare sendt spørsmål om tekniske oppgraderingar. Mellom anna har byggesakshandsamar akseptert ei mindre fasadeendring av ein «huk» (3,9 m2) for å kunne ta inn ei trapp (i staden for ein stege mellom 1.og 2. etasje. Mindre fasadeendring er ikkje søknadspliktig). Det vart ikkje tatt stilling til kva følger denne endringa kunne få for andre bygningsdelar. Når det gjeld taket er dette ei misforståing. Det vart sendt mail på dette, men byggesakshandsamar gløymte å presisere at å snu taket- er også ei vesentleg fasadeendring, sjå vedlagte mail utveksling. Når det gjeld å bygge ny mur utanpå den «gamle» - så er dette ei vesentleg endring, sjå også rettleiinga. Alt i alt er det blitt fleire misforståingar når det gjeld kva som er lov av tekniske oppgraderingar med

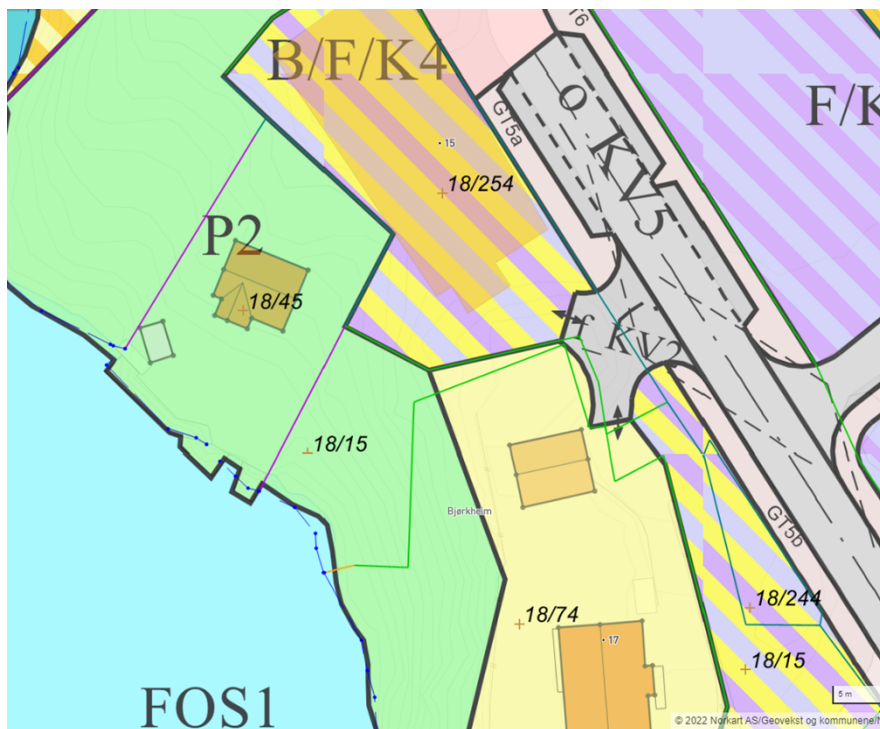
omsyn til restaureringa.

Mai 2022: Saka var meldt opp til handsaming i naturutvalet 31. mai, men saka vart trekt då det kom inn opplysningar om at opplysningar om tiltaket sine dimensjonar i søknaden ikkje samsvarer med det som så langt var bygd. Søkjar vart beden om å senda inn revidert søknad.

I løpet av hausten har kommunen motteke revidert søknad, og saka er klar for ny handsaming.

Opplysningar om tiltaket slik det no ligg føre:

Taket på hytta er snudd 90 grader og heva med 30 cm, og arket er fjerna. Grunnmuren er utvida med 60 cm på sidene av hytta, og i fronten (mot sjø) er grunnmuren utvida 1,4 m framfor halve hytta og 2,7 meter framfor den andre halvdel. Til saman er hytta utvida med 23,4 m. Den gamle hytta var 43,5 m², medan den nye hytta er 67 m².



Figur 1. Utsnitt av områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet. Bygningen synt på GBNR 18/45 er den gamle hytta. Byggjeregnsa mot sjø er både i kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplanen sett i grensa mellom P2 og B/F/K4.

5.2 Park (P1, P2, P3)

- Område P1 skal nyttast til sport- og fritidsaktivitetar, opphald, leik og ferdsel. Det kan etablerast ein ballbane(sandvolleyballbane, basketballbane, fotballbane el.l) i området.
- I nordleg del av P2 kan det tilretteleggjast for opphald og evt bading. I område P2 skal det tilretteleggjast for ferdsel langs strandsti frå BP1, gjennom P2, til AB eller T2. Så lenge den eksisterande hytta på BF3 vert nytta som fritidsbustad skal strandstien gå via FTV1. Ved omgjerding til bustad skal det opnast for bygging av strandsti framfor BF3. Prosjekteringa må avklare om dette skal skje i P2 eller i tilgrensande sjøareal (FOS1).
- Område P3 skal tilretteleggjast med tursti frå GS2 til overgangsfelt over FV7 ved NAUST 5. Utfylling og/ eller anlegg med platting i sjø kan etablerast innafor området for å få til dette. I området mellom NAUST 4 og NAUST 5 kan det tilretteleggjast for bading.
- Både P1, P2 og P3 skal vere offentleg eigd.

Figur 2. Føresegner for parkområda i områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet. Det er i område P2 den aktuelle hytta ligg.

Utdrag frå søknaden om dispensasjon:

«Vi startet renovering av hytten høsten 2021. Hytten var i dårlig forfatning.

Tre hull i taket over tid gjorde at gulvet inne var dårlig.

Flere års vannlekkasje fra tak hadde ført til store skader.

GRUNNMUR:

Grunnmuren var rast ut og stod på svært dårlig underlag.

Ny grunnmur mot sjø og på sidene var helt nødvendig.

Det nærmet seg vinter.

Med fare for kraftig snøfall, syntes vi det hastet med å komme i gang.

Underveis har vi hatt fin dialog med Samnanger kommune.

Vi tolket det slik, at ny mur rundt eksisterende med avstand under 50 cm er godkjent ut fra forskrifter. Det er støpt ny grunnmur rundt den gamle og vi har benyttet minimal plass for å erstatte den.

Tilkomst til loft var via en smal stige. Grunnet sykdom har søker nedsatt førlighet og behov for hjelpemidler. Vårt ønske er derfor å montere en stødig trapp opp til 2. etg/loft.

TAK:

Bakre del av taket er snudd slik at hele taket i dag har samme lengde retning.

Topp takhøyde utgjør 30 cm høydeforskjell. Arealet er endret ut fra at innhukket er kledd igjen og grunnmur er ny.

Vi har ikke vært oppmerksom på at et fri område har egne forskrifter. Renovering til nå var helt nødvendig og vi så på dette som vårt ansvar. I denne omgang søker vi om godkjenning av utførte tiltak, samt endre fasade i forhold til vindu og dører.»



Figur 3: Eksisterande hytte (før dei omsøkte tiltaka).

Uttalar frå andre:

Saka er nabovarsla, det kom ikkje inn merknader.

Saka har vore sendt til uttale til statsforvaltaren to gonger, og mottekne uttalar er vedlagt. Her er ei kort oppsummering.

«Statsforvaltaren gjer innleiingsvis merksam på at søknaden må (skal) vurderast som om tiltaket (eller som her; delar av det) ikkje er utført. Det faktum at delar av arbeidet alt er utført utan naudsynste godkjenningar/løyve verken kan eller skal vektleggjast i denne samanheng.»

Vidare går det fram at «Strandsonevernet er innskjerpa og tydeleggjort i tida etter ny plan- og bygningslov trådde i kraft. Dei nye statlege planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (2021) tydeleggjør dette, og legg framleis vekt på at avklaring av arealbruk i strandsona skal skje gjennom planlegging og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar. Sjølv om Samnanger kommune ligg i sone 3, så kan utbygging likevel berre gjerast etter ei konkret vurdering av lokale tilhøve. I denne saka er det noko som vil vere naturleg å gjere som del av den pågåande revisjonen av områdeplanen.»

Avslutningsvis er det rådd i frå å gje dispensasjon i denne saks, då dei meiner vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er til stades: «Slik Statsforvaltaren vurderer det, er det stor skilnad på dei omsyna som ligg bak arealføremålet offentleg friområde/park og fritidsbustad (hytte). Vi kan såleis ikkje sjå at vilkåra er til stades for å kunne gje dispensasjon i denne saka, jf. plan- og bygningslovas § 19-2 andre ledd første setning.»

Vurderingar og konsekvensar:

Me meiner det er relevant å samanlikna søknaden om total renovering og fasadeendring med definisjonar av tiltak i eksisterande bygningar (henta frå byggeordboka):

Modernisering: Oppgradere til moderne stil og kvalitet.

Oppgradering: utskifting og reparasjon for å møte nye, strengere krav.

Oppussing: istandsetting, fornyelse og modernisering pga. slitasje eller utdatering.

Ombygging: Endring av bygningssegenskaper/ funksjoner og planløsning.

Rehabilitering: Istandsetting av bygningsdeler og komponenter uten at de endrer funksjonalitet.

Renovering: Oppgradering/ standardheving til akseptabelt nivå.

Reparasjon: Gjenoppretting av funksjonen til defekt bygningsdel/ enhet.

Restaurering: Tilbakeføring til tidligere tilstand.

Utbedring: Reparasjon/ utbedring.

I denne saka er det bygd ny grunnmur utanpå den gamle, heile taket er fjerna, og nye veggjar og tak er bygd opp. Planløyising og funksjoner er delvis basert på eksisterande hytte. Me kan ikkje finna at nokon av definisjonane ovanfor kan relaterast til det omsøkte tiltaket. I praksis er dette blitt ei ny og større hytte utanpå den gamle, og søknaden må handsamast som om dette er ei ny hytte.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føremålet arealet er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine føresegner ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Ved søknad om dispensasjon frå strandsonevernet i plan- og bygningslova § 1-8 : «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Utforming og visuelle kvalitetar, plan- og bygningslova § 29-1 og 2

Landskapet heller bratt ned til strandlinja i dette området og tilkomst til fritidsbustaden er ned den bratte skråninga frå torget. Tilkomsten vert ikkje endra ved dette tiltaket. Fasadeteikningane på hytta viser at fasadar og tak vert totalt renovert/ombygd, men dei vil likevel vere i samsvar med omgjevnadane og eksisterande bebyggelse.

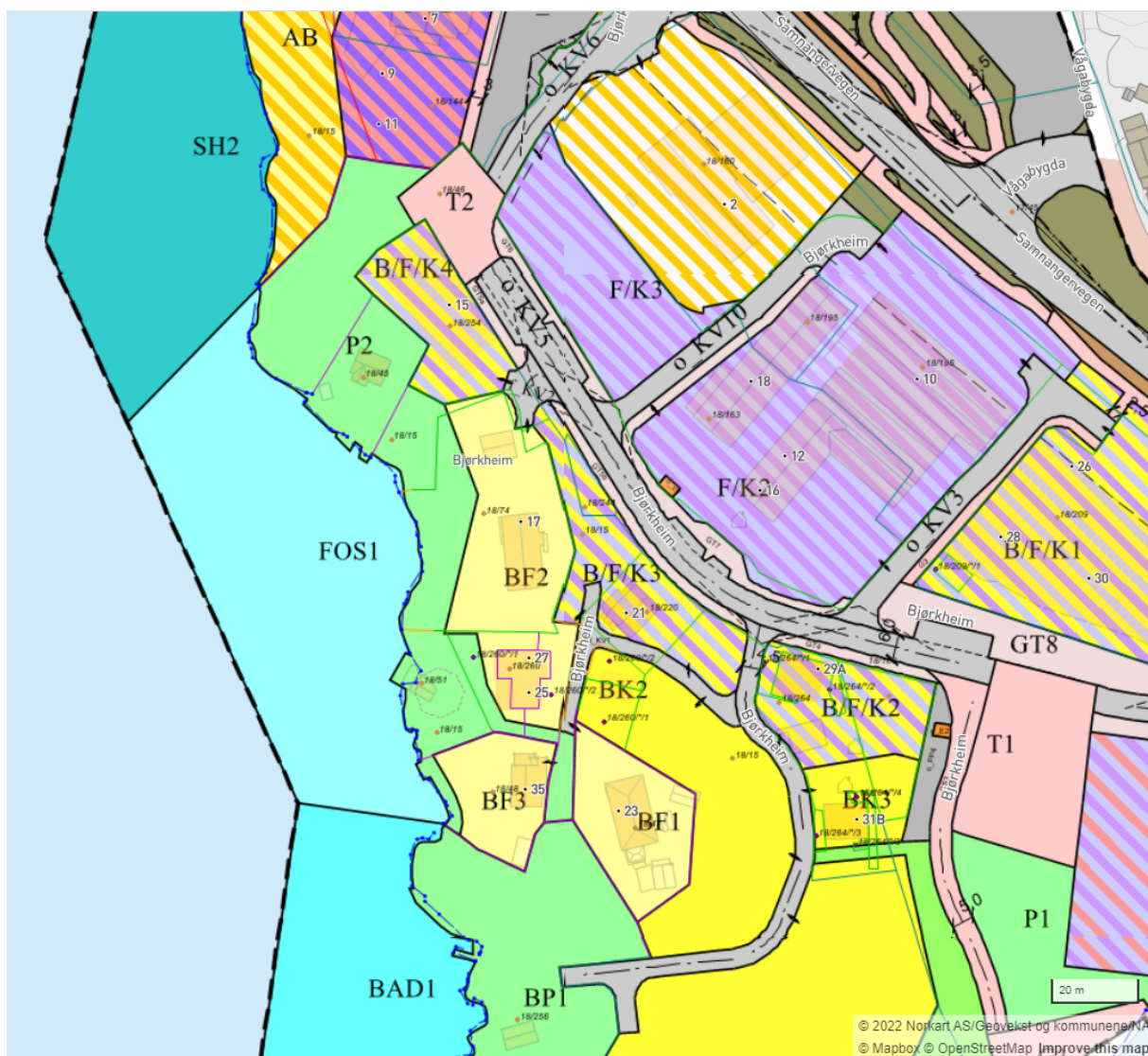
Den nye hytta fører ikkje til vesentleg konflikt med omgjevnadane/føremålet vurdert ut i frå ei forventa rehabilitering/restaurering av eksisterande hytte. Den nye hytta er blitt 23 m² større enn eksisterande hytte, men arealauken har ikkje skapt nye vesentlege terrenginngrep. Nybygget vert meir dominerande enn eksisterande hytte i landskapet, og inntrykksstyrken er særleg høg når ståstaden er frå sjøsida.



Figur 4. Bilete av ny hytte under oppføring, sett frå kaien nedanfor.

Føresegnene legg opp til at det i nordleg del av P2 kan tilretteleggjast for opphald og bading, i tillegg til at det skal tilretteleggjast for ferdsel langs strandsti frå BP1, gjennom P2, til AB eller T2, sjå figur 5. Hytta på GBNR 18/45 ligg, som ein kan sjå av kartet, i den nordlege delen av P2. I sjøen utanfor P2 er det regulert til «friluftsområde i sjø og vassdrag (områdekode FOS 1).

Ei ny og større hytte som er plassert nærare sjøen enn den gamle vil auka privatiseringa av dette området, og ein framtidig bruk av området som park og strandsti vil bli gjort vanskelegare og mindre attraktivt for ålmenta. Med den nye hytta er avstanden til strandlinja/kaifronten no berre 9 meter.



Figur 5. Større utsnitt av områderegeringsplan for Bjørkheimsområdet som syner områdekodane som er nemnt i føresegnene: BP1, BF3, P2, AB, T2.

Konklusjon:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, § 12-5 nr. 3 (park) og § 1-8 (strandsonevern) vert det rådd til å ikkje gje dispensasjon til gjenoppbygging og utviding av fritidsbustad på GBNR 18/45.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje til stades, då tiltaket vil føra til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak arealføremålet park og byggjeforbodet i strandsona. Ei ny og utvida hytte vil auka privatiseringa av området, spesielt med tanke på at utvidinga i hovudsak strekkjer seg mot sjøen.