



Samnanger kommune
Tyssevegen 217
5650 TYSSE

Saksbehandlar, innvalstelefon
Arve Meidell, 55 57 21 10

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

Vi viser til brev frå Samnanger kommune datert 02.05.2022 vedkommande søknad om dispensasjon for ombygging og fasadeendring av hytte på gbnr. 18/45 med uttalefrist 30.05.2022.

Av tilsendte dokument går det fram at dette gjeld ei eldre hytte. Både av søknaden og vedlagde bilete går det fram at eigedomen (bygningane) i praksis er meir eller mindre felleferdige. Det ligg òg ved kopi av teikningar stempla ved kommuneingeniørkontoret i Samnanger frå ei ombygging i 1969. Elles går det fram av søknaden at delar av arbeidet alt er utført, og såleis søkjast ettergodkjent.

Av kommunen si saksutgreiing går det fram at saka gjeld:

1. *Søknad om vesentleg ombygging, teknisk oppgradering og fasadeendring på eksisterande hytte.*
2. *Søknad om dispensasjon fra føremålet offentleg friområde/park, områdenamn P2 i gjeldane områdereguleringsplan for Bjørkheim- for vesentleg reparasjon, fasadeendring og ombygging av fritidbustad.*

Øg vidare at kommunen si førebelse vurdering er:

Ein vil kunne gje dispensasjon til ombygging og fasadeendring av hytte. At kommunen ikkje eig arealet er tillagt betydeleg vekt i denne vurderinga.

I gjeldande områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet (planID 1242201001) vedteke 20.06.2013 er det aktuelle arealet (hyttetomta) sett av til offentleg friområde/park. Områdereguleringsplanen for Bjørkheimsområdet er elles etter det vi kjenner til, for tida under revisjon, jf. oppstartsmelding frå Samnanger kommune datert 04.02.2021.



Statsforvaltaren sine innleiande merknader

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 naudsyste godkjenningar/løyve verken kan eller skal vektleggjast i denne samanheng.

Vi gjer vidare merksam at søknaden òg må vurderast opp mot plan- og bygningslovas § 1-8 om forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Statsforvaltaren er elles undrande til delar av kommunen sine førebels vurderingar og oppsummering i saka.

Førebels vurderinger:

Utforming og visuelle kvalitetar PBL § 29-1 og 2:

Landskapet heller bratt ned til strandlinja i dette området og adkomst til fritidsbustaden er ned den bratte skråninga frå Torget. Adkomsten vert ikkje endra ved dette tiltaket.

Taket på hytte vert snudd 45 grader og heva med 30 cm. Hytta vert nokre kvadratmeter større enn eksisterande hytte.

Ny situasjon/ombygging fører ikkje til vesentlig konflikt med omgjevnadane og fører ikkje til nye terrenginngrep, men fører til at omgjevnadane får eit «estetisk løft». Den nåverande «falleferdige» situasjonen vert opplevd som negativ av nærmiljøet.

Inntrykket av bygget vert meir dominerende i landskapet. Tiltaket vil vere i vesentleg konflikt med opplevinga av privatisering av eit framtidig parkområde.

Miljøkvaliteter i området, herunder natur og landskap:

Ombygginga fører ikkje til nye inngrep og arealbeslag.

Tegninger og målsatt situasjonsplan:

Teikningar er målsatte og vis situasjonen før og etter tiltaket.

Samfunnsinteresser:

Samfunnsinteressene som knyt seg til friluftslivet og tilgang i strandsona- er hovudhensynet i føremålet park. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast når ikkje området er godkjent for utbygging i overordna plan. Me vurderer denne strandsona som svært verdifull fordi føremålet sitt hovudhensyn er å leggje til rette for ein strandsti forbi eigedomen, samt å leggje til rette for ein evt. badeplass i den nordelege delen av området. Føremålet presiserer i kulepunkt 3 at området skal vere i offentleg eige.

Omfattande ombygging og fasadeendring av eksisterande hytte:

Alle arbeider med bygningstekniske installasjonar og/eller fasadeendring skal i utgangspunktet søkjast om til kommunen- før arbeidet vert satt i gang, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20- bokstave c og f). For tilstøtande og framtidig arealbruk i føremålet park- område P2- gjev tiltaket få/ingen konsekvensar av samfunnsmessige interesse fordi me meiner at dette tiltaket ikkje opnar opp for nyetablering av fritidsbustader; og slik sett ikkje strider mot planføremålet park. Tiltaket er ei vesentleg ombygging, hytta ligg ca. 8 meter frå ei evt. framtidig strandsti i strandsona, og vil ikkje verte ein fysisk hindring for ein slik framtidig strandsti.



Når det gjeld kaien/bryggja vil betydelig betong utbedring vere eit søknadspliktig tiltak, men dette er ikkje omsøkt nå. Kaiområdet vil -uansett type private tiltak- vere i direkte konflikt med hovudhensynet.

Vurdering av vilkåra i føremålsføresegna:

Det er eit spørsmål om private interesser i denne saka skal vege tyngre enn ålmenta sine interesser; då ein står ovanfor eit særleg høve:

Vilkåra/hensyna i føremålet er knytta til korleis området skal brukast og kven som skal eige området. Det er ikkje knytta vilkår mot «forbud», dvs kva som spesifikt ikkje er tillete i området. Men i slike områder skal ålmenta ha uhindra rekreasjon; slik at byggverk/ anlegg i dette området vil kunne vere bryggeanlegg, badeplass – som tjener hovudføremålet. I parkformål vil altså nye bygninger/private nye tiltak i utgangspunktet vere forbudt- om dei ikkje tjener området sin bruk.

Ombygging og fasadeendring vert såleis nye tiltak på eksisterande fritidsbustad i arealføremålet park.

Tiltaket er privatiserende, spørsmålet vert då i kva grad tiltaket set hovudhensynet til side (vesentleg tilsidesetting).

Føresegna - området skal vere offentleg eig- er ikkje oppfylt:

Forutsetninga er at kommunen skal erverve og opparbeide denne eigedomen. Ein slik regulering gjev grunneigar rett til innløyning. Kommunen har hatt aktuelle planar om å kjøpe arealet, men det foreligg ikkje eit vedtak på at arealet skal erverves. No er det 12 år sidan planen vart vedtatt.

Eigedomen er per i dag ikkje eig av Samnanger kommune og spørsmålet vert då om ein skal vurdere søknaden som ein dispensasjon, eller kun som ein søknad om løyve etter pbl §20-1 ?

Det er også eit spørsmål om «ugyldigheit» , dvs. at vilkåra i føresegner for føremålet park er at kommunen skal eige arealet- grunnvilkåret er altså ikkje er stetta.

Rettsgrunnlaget for ein dispensasjon forutset at føresegner i områdereguleringsplanen er gyldige (gyldigheitstida). Forutsetninga for dette er mellom anna at ein skal ha ei løpande kommuneplanlegging, og at ein må vurdere i kvar valgperiode om det er nødvendig å foreta endringar i planen.

Områdereguleringsplanen for Bjørkheim har vore eit rettsgrunnlag for dispensasjonar i 10 år. Ein bør stille spørsmål om ikkje kommunen burde sjå nødvendigheta av å igangsette konkrete vedtak for ekspropriasjon av eigedomen i løpet av desse 10 åra. Per i dag foreligg ikkje konkrete planer om erverv av arealet.

Foreløpig oppsummering:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen, og plan- og bygningslova sine formål; ikkje vert vesentleg tilsidesette.

I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

'Det er uklart om tiltaket krev dispensasjon, eller ikkje. Føresegna om at kommunen skal eige arealet er eit tungvegande hensyn for denne vurderinga.



Utover dette kan me ikkje sjå at føremålet vert vesentleg tilsidesatt med hensyn på framtidig strandsti. Ombygging av hytta vil ikkje føre til hinder for ein evt. strandsti og badeanlegg ved forbi/ved egedomen, men tiltaket vil føre til ei forsterka inntrykk av privatisering.

Samla vurdert for omsøkte tiltak vil ein kunne gje dispensasjon til ombygging og fasadeendring av hytte. At kommunen ikkje eig arealet er tillagt betydeleg vekt i denne vurderinga.

Statsforvaltaren si vurdering

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.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjere unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Hovudregelen er å følge plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette og skal ikkje vere kurant. Det er ei klar regional og nasjonal målsetting at det skal takast omsyn til strandsoneverdiane i plan- og dispensasjonssaker. Det er eit generelt byggjeforbod i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. I dette beltet skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

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) tydeleggjer 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.

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.

Kommunen skriv sjølv (sjå utdrag over) at: «*Tiltaket vil vere i vesentleg konflikt med opplevinga av privatisering av eit framtidig parkområde.*» Vi er såleis spørjande til at kommunen sin førebelse konklusjon likevel er positiv.

Samla vurdert for omsøkte tiltak vil ein kunne gje dispensasjon til ombygging og fasadeendring av hytte. At kommunen ikkje eig arealet er tillagt betydeleg vekt i denne vurderinga.

Eigartilhøve kan ikkje leggjast til grunn som argument for eller mot ein dispensasjon etter plan- og bygningslova slik kommunen her gjer.



Kommunen skriv elles m.a.: «Det er uklart om tiltaket krev dispensasjon, eller ikkje. Føreseigna om at kommunen skal eige arealet er eit tungvegande hensyn for denne vurderinga.» Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det er noko som helst som tilseier at det ikkje er naudsynt med dispensasjon i denne saka. Tvert i mot krev saka dispensasjon frå både gjeldande arealplan og plan- og bygningslovas § 1-8.

Det vert òg problematisert kring spørsmålet om gyldigheita av ekspropriasjonsvedtaket då kommunen opplyser at planen er meir enn ti år gamal. I plan- og bygningslovas § 16-2 første ledd står det:

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

Vi vil i den samanheng rå kommunen til å sjekke kor gamal planen faktisk er. Etter det vi kan sjå, vart planen vedteke av kommunestyret 20.06.2013. Dvs. at planen er under 10 år gamal. Elles må det skiljast mellom tidsfristar for gjennomføring av ekspropriasjon og arealføremål. At fristen for ekspropriasjon er gått ut, tyder ikkje at arealføremålet vert sett til sides.



Det går òg fram av saksutgreiinga til kommunen at ein har vurdert spørsmålet om private interesser i denne saka skal vege tyngre enn ålmenta sine interesser.

Det er liten tvil om at dei omsøkte tiltaka vil vere til fordel for eigar, men for ålmenta vil dette medføre privatisering av eit areal som er tenkt nytta til friområde/park. Såleis vurderer vi at ulempene ved ein eventuell dispensasjon klårt vil vere langt større enn fordelane.

Konklusjon

Vi kan såleis vanskeleg sjå at vilkåra for å gje dispensasjon jf. pbl. § 19-2 er oppfylte.

Statsforvaltaren rår difor kommunen i frå å gje dispensasjon i denne saka.

Vi ber kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Arve Meidell
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent