



GBNR. 53/34 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL RIVING OG ATTREISING AV FRITIDSBUSTAD PÅ KÅRSTØ

Saksnr	Utval	Møtedato
28/20	Teknisk utval	12.03.2020
42/20	Teknisk utval	26.03.2020

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. Teknisk utval finn å kunne vere positiv til å gje dispensasjon ifrå arealdelen av kommuneplanen og pbl. § 1-8 til rammeløyve for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr 56/35.
2. Maksimal storleik på fritidsbustaden kan ikkje vera meir enn 75 m² BYA.
3. Før det vert fatta eit endeleg vedtak vert saka sendt på uttale til Fylkesmannen og Fylkeskommunen.
4. Før endeleg vedtak kan fattast må det sendast reviderte teikningar som syner at fritidsbustaden ikkje vert større enn 75 m² BYA.

Sigurd Eikje
Rådmann

Bjørn Bruaset
Teknisk sjef

BEHANDLING I TEKNISK UTVAL - 12.03.2020

VEDTAK I TEKNISK UTVAL - 12.03.2020

BEHANDLING I TEKNISK UTVAL - 26.03.2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

VEDTAK I TEKNISK UTVAL - 26.03.2020

1. Teknisk utval finn å kunne vere positiv til å gje dispensasjon ifrå arealdelen av kommuneplanen og pbl. § 1-8 til rammeløyve for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr 56/35.

2. Maksimal storleik på fritidsbustaden kan ikkje vera meir enn 75 m² BYA.
3. Før det vert fatta eit endeleg vedtak vert saka sendt på uttale til Fylkesmannen og Fylkeskommunen.
4. Før endeleg vedtak kan fattast må det sendast reviderte teikningar som syner at fritidsbustaden ikkje vert større enn 75 m² BYA.

SAKSUTGREIING:

Tiltakshavar

Marit Kvinnesland
Hansastø 17
5538 Haugesund

Bakgrunn

Tiltakshavar har ein eigedom ved sjøen ved utlauget av Årvikelva på Kårstø. Eigedommen er regulert til LNF-føremål og her ligg ein eksisterande fritidsbustad med anneks. Tiltakshavar ynskjer no å riva denne.

Type tiltak

Søknad om eitt-trinnsløyve med krav om ansvarsrett, jfr. pbl. § 21-3.

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og pbl. § 1-8, jfr. pbl. § 19-2.

Opplysningar om tiltaket

- Eksisterande fritidsbustad og anneks er liten. Oppgjeve areal er 29 m².
- Ny fritidsbustad skal vera om lag 114 m² i bebygd areal (BYA).
- Av dette er omlag 55 m² BYA fritidsbustad, resten er terrasse.
- Ny fritidsbustad får eit samla bruksareal (BRA) på omlag 70 m².

Nabovarsel

Naboar er varsla per 10.12.2019 i samsvar med pbl. § 21-3. Det føreligg ingen merknadar.

Vatn og avlaup

Det skal ikkje vera innlagt vatn i fritidsbustaden. Det skal etablerast biotoalett (forbrenningstoalett). Det er vist dusj og vask på teikningane, det er ikkje krav til utsleppsløyve når det ikkje er innlagt vatn, men om forbruket av vatn til dusj og vask, for eksempel ved pumpedusj, vert stort må det etablerast gråvassanlegg.

Veg

Eksisterande.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen skal vurdera søknaden etter prinsippa i §§ 8 til 12 i naturmangfaldlova, jf. § 7 i same lov. Søk i Miljødirektoratet sin Naturbase visar fleire kartlagte naturverdiar i område. Årvikelva er kartlagt som viktig bekkedrag, verdsett kategori B, «viktig». Vidare er det registrert bløtbunnsområder i strandsonen, vurdert som svært viktig. Ute ved sjøen er det også registrert område for arter av særlig forvaltningsinteresse; havelle, lomvi, teist, alke, sjøorre og horndykker. Artsdatabanken sitt artskart viser at det er registrert ål, aure, laks og elvemusling i elva. Ål og elvemusling er trua arter på norsk rødliste (begge VU – sårbar). Det er elles registrert ei rekkje fuglar i strand/sjøområdet feks vipe (EN – sterkt trua), makrellterne (EN), horndykker (VU), storspove (VU), dvergdykker (VU), bergand (VU), sjøorre (VU) og hettemåke (VU). Årvikelva ble høsten 2018 habitatkartlagt med omsyn på laks, sjøaure og elvemusling. Det blei registrert både laks og aure i elva. Elvemuslingbestanden i elva er den einaste kjente i kommunen, og er utsatt på grunn av manglande rekruttering. Elvemuslingane er avhengig av at det er laks/ørret i elva.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget ved vurdering skal stå i eit rimeleg forhold til saka si karakter og risiko for skade på naturmangfaldet, jf. § 8. Det er ikkje noko som skulle tilseie at det eksisterer artar eller naturtypar i omsøkt område som ikkje er registrert i dei nytta databasane, og som vil bli vesentleg negativt påverka av tiltaket. Førre-var-prinsippet i § 9 vil derfor ikkje bli tillagt stor vekt i denne saka. Tiltaket vil føre til at bygget kjem lengre vekk frå Årvikelva og strandsona, men det vil ha eit noko større fotavtrykk. Ein vurderer det slik at tiltaket i seg sjølv ikkje vil føra til ei auka belastning på økosystemet, jf. § 10, men ein må vurdere presedensverkanden. Ein minner om §§ 11 og 12 i nml; *"Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter"* og *"For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater"*.

Det må ikkje gjerast arbeid i elva, eller fjernast kantvegetasjon, jf. vassressurslova § 11. Ein minnar om at dersom det blir gitt løyve til riving av det eksisterande annekset må alt avfall leverast til godkjent mottak, samt at dersom det skal leggjast inn vatn må det søkast om utsløppsloyme. Dette gjeld også for kun gråvatn (vatn frå vask, dusj, etc).

Vurdering etter friluftsløva

Liten fritidsbustad i sjøkanten vert riven og ny, litt større fritidsbustad vert sett opp litt lenger frå sjøkanten. Fordelar og ulemper for strandsonen blir i sum at dette kan tilrås under forutsetning av at terrassen vert vesentleg krympa.

Landbruksvurdering:

Hytta er planlagd på areal registrert som bebyggd og uproduktiv skog i NIBIO sitt gardskart (18.02.2020). Tiltaket utløyser difor ikkje eiga vurdering etter jordlova § 9 som tek for seg omdisponering av jordbruksjord. Fritidseigedomen ligg ved, og tilkomstvegen går langs, fulldyrka jord og innmarksbeite. Tiltaket reknast ikkje å ha negative konsekvensar for landbruksinteressene i området såframt den gamle hytta blir riven i forbindelse med oppføring av den nye.

Vurdering etter plan- og bygningslova

Det er søkt om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad. Tiltaket er planlagt i eit område som er avsett til LNF-område i kommuneplanen, samt at fritidsbustaden ligg i strandsona.

I denne samanhengen er det då søkt om dispensasjon med følgjande grunngjeving:

- Det står ei hytte med tilhøyrande anneks på eigedomen. Desse er i dårleg forfatning og tiltakshavar ynskjer å riva desse og erstatta dei med ei ny hytte ved sida av.

Etter pbl. § 19-2, 1. og 2. ledd kan kommunen gje dispensasjon dersom omsyna bak lovføresegnene det vert gjeve dispensasjon frå ikkje blir vesentleg sett til side. I tillegg må det føretas ei samla vurdering kor fordelane ved å gi dispensasjon må vera klart større enn ulempene.

Etter ordlyden i § 19-2 må dispensasjon sjåast som eit snevert unntak, og "klart større" talar for at det må føreligge kvalifisert overvekt av omsyn. Eit avgrensa høve til dispensasjon må sjåast i samheng med dei omsyna som ligg i at området er avsett til landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen, og at det er sett arealgrensar i kommuneplanføresegna. I den aktuelle saka skal tiltaket i tillegg oppførast i strandsona, og dispensasjonar må også vurderast opp mot forbodet mot tiltak i 100-meters beltet. Etter miljøverndepartementet sin lovkommentar til § 19-2 vil det "normalt ikkje [...] være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke."

Dispensasjonspraksisen har blitt vesentleg innskjerpa etter år 2000. Ved innføring av ny plan- og bygningslov i 2008 blei forbodet og føresegna om dispensasjon ytterlegare stramma inn. I nye statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona fastsett i 2011 framgår det at presset på strandsona i Tysvær kommune er stort. Ein skal vere restriktiv til nye tiltak som kan forsterke privatiseringseffekten og føre til gradvis nedbygging av strandsona. Vidare skal bygging og landskapsinngrep unngåast på areal som har verknad på andre føremål som naturmangfald, friluftsliv, naturvern, kulturlandskap, inngrepsfrie naturområde eller andre landskapsverdiar.

Søknaden gjeld to typar dispensasjonar; ifrå LNF-føremålet og ifrå forbod mot tiltak i strandsona etter pbl. § 1-8.

Eigedomen ligg i eit område som er sett av til LNF-føremål i kommuneplanen, og som då inneber at området skal nyttas til landbruk, natur- og friluftsføremål, som eit klårt utgangspunkt. Alle tiltak på eigedomen som ikkje er i samsvar med landbruk, natur og friluftsføremålet, er eit unntak som krev særskilt grunngjeving. Eigedomen ligg også i strandsona, kor det er eit forbod mot tiltak. Likevel er det slik at det i dag er oppført ein fritidsbustad på eigedomen som ikkje er i tråd med LNF-føremålet, og som allereie står oppført i strandsona. Om ein i tillegg vurderer eigedomen i seg sjølv, vil ein sjå at tidlegare tiltak allereie har gjort at LNF-føremålet og omsyna til pbl. § 1-8 på den aktuelle eigedomen i stor grad er tilsidesett.

Riving og attreising av ein fritidsbustad i eit område kor det allereie er gjort ei rekkje ulike byggjetiltak, vil i utgangspunktet ikkje føre til ei ytterligere og vesentleg tilsidesetting av omsyna bak kommuneplanen og pbl. § 1-8. Om omsyna bak strandsona og LNF-føremålet skal bli vesentleg tilsidesett, vil det vanlegvis skje ved fyrstegongs etablering av tiltak, som då gjer at tilsidesettinga gjerne blir mindre ved seinare tiltak, som i denne saka. Riving og attreising, som er naudsynt for brukarvennlichkeit har kommunen tidlegare vore positive til. Her er saka imidlertid at tiltakshavar i dag har eit bebygd areal på fritidsbustaden som er svært lite, om ein skal tillate heile 114 BYA m² vil dette føre til ei utviding som er så stor at den må reknast som eit nytt tiltak som kommunen ikkje kan vere positiv til å gje dispensasjon for.

Kommunen har hatt praksis for å stille seg positive til riving og gjenoppføring av fritidsbustadar, i same storleik og utforming eller med mindre utvidingar. I dette høvet vil ny fritidsbustad verta mykje større enn opprinneleg, sjølv om store delar av arealet er terrasse så vil den gjera tiltaket dominerande. Ei stor hytte vil gje ei ytterlegare privatisering som igjen vil gjera at omsynet bak kommuneplanen og pbl. § 1-8 vert vesentleg sett til side.

Men då kommunen er i utgangspunktet positiv til nye riving og attreising i strandsona og LNF-områder, med utgangspunkt i at dei ikkje må overskride føresegner i kommuneplanen meiner rådmannen at dersom tiltaket vert redusert noko kan ein vera positiv til dispensasjon. I kommuneplanføresegna, for fritidsbustadar i LNF-område i strandsona, er det ikkje sett ei arealgrense, på grunn av at dette skal vere ei sone fri for tiltak. Det er likevel mange eldre fritidsbustadar i strandsona i LNF-områda i kommunen, og tidlegare har ein då nytta seg av arealgrensene som går fram av kommuneplanføresegna som gjeld for fritidsbustadar i strandsona i områder kor fritidsbustad er tillate. Tidlegare var denne grensa 75 m² BRA, men kommuneplanføresegna blei endra 25.09.2018, og grensa blei sett til 90 m² BYA. Rådmannen meiner likevel at ei erstatningshytte i strandsona, der opprinneleg tiltak er lite ikkje kan byggje så stort som 90 m² BYA. Når det er differensiert på tiltak i og utanfor strandsone i kommuneplanen, så kan ein ikkje tillate same storleik som for hytter som er lovlege. Det er sjølv sagt ein grunn til at ein har sett ei grense for bruksareal i strandsona, og ein ynskjer ikkje store og dominerande fritidsbustadar i eit område som i utgangspunktet skal vere fritt for tiltak. Rådmannen ser likevel at det, for brukarvennlichkeit, kan vera nyttig å få byggje litt større enn opprinneleg og landar på at eit bebygd areal på 75 m² vil vera passande, og framleis så lite at det ikkje vil representera ei vesentleg tilsidesetting. Det er og denne storleiken ein har haldt seg til for likande sakar, og det vil vera rettferdig å leggje seg på denne storleiken. Tidlegare vart det, som nemt, brukt benevninga BRA, men rådmannen meiner det no er meir naturleg å gå over til BYA, sidan det er det som er brukt i kommuneplanen.

Rådmannen finn at ei riving og attreising av fritidsbustaden i seg sjølv ikkje vil representera ei vesentleg tilsidesetting av omsyna bak kommuneplanen og pbl. § 1-8, dersom fritidsbustaden ikkje vert større enn 75 m² BYA.

Vidare skal ein då vekte fordelar mot ulemper for å gje dispensasjon i saka. I høve til allmenta sitt perspektiv er det klart at oppføring av tiltak i strandsona som vil verke privatiserande er negativt, då alle er tiltak i ei verneverdig sone. Likevel er det i denne saka heilt grunnleggjande å leggje vekt på at det gjeld tiltak som allereie er etablerte, og at tiltaket inneber ei estetisk opprydding i strandsona. Det nye tiltaket vert betre, reint estetisk, enn den eksisterande. Eldre bygningar vert vidare utdaterte i høve til dagens krav, og då er det ein fordel for samfunnet at desse vert haldt ved like eller bygd på nytt i staden for å stå unytta. Presedensverknaden ved å tillate ei mindre hytte reknar ikkje rådmannen som stor, då kommunen uansett har praksis for å godkjenne liknande tiltak med denne storleiken. Rådmannen finn difor at fordelene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempe.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Etter ei samla vurdering meiner rådmannen at ein kan vere positiv til å gje dispensasjon ifrå pbl. § 1-8 og arealdelen av kommuneplanen, til riving og gjenoppføring av fritidsbustad på det vilkår at den ikkje vert større enn 75 m² BYA.

Dette må totalt sett vurderast som eit fordelaktig tiltak, som ikkje aukar privatiseringa på eigedomen.

Det er søkt eitt-trinnslyve, men før endeleg vedtak kan fattast må saka sendast på uttale til fylkeskommunen og fylkesmannen. Vidare må det sendast reviderte teikningar som syner at tiltaket er i tråd med vedtaket før ein kan fatta endeleg vedtak.

Vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 Søknad om eitt-trinnsløyve
- 3 Bilder
- 4 Situasjonkart
- 5 Teikningar