



Dato: 23.12.2019
Saksnr.: 2019/2170
Løpenr.: 38128/2019
Arkiv: 99/54
Sakshandsamar: Evy Helland

**GBNR. 99/54 SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBUSTAD I
GRINDE - DISPENSASJON**

Saksnr	Utval	Møtedato
12/20	Teknisk utval	30.01.2020

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Teknisk utval finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegnene i kommuneplanen og pbl. § 1-8 ikkje er oppfylt. Omsøkt tilbygg til fritidsbustad på gbnr. 99/54 vert ikkje godkjent.

Sigurd Eikje
Rådmann

Bjørn Bruaset
Teknisk sjef

BEHANDLING I TEKNISK UTVAL - 30.01.2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

VEDTAK I TEKNISK UTVAL - 30.01.2020

Teknisk utval finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegnene i kommuneplanen og pbl. § 1-8 ikkje er oppfylt. Omsøkt tilbygg til fritidsbustad på gbnr. 99/54 vert ikkje godkjent.

SAKSUTGREIING:

Ansvarleg søkjar:

Arkitektfirmaet Knut Kolstø AS
Eikeskogvegen 22
5570 AKSDAL

Tiltakshavar:

Anne Tveit og Sigurd Knutsen
Statsminister Michelsensv. 65 A
5230 PARADIS

Bakgrunn

Tiltakshavar har ein fritidsbustad i Grinde som dei no ynskjer å byggja på. Eigedomen er sett av til LNF-område i kommuneplanen og heile tiltaket ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Tiltakshavar ynskjer å byggja eit tilbygg, samt gjera ei mindre fasadeendring på eksisterande bygg.

Fritidsbustaden er i dag om lag 54 m² i BYA, tilbygget skal vera om lag 47 m² BYA, slik at samla areal på heile fritidsbustaden vert 101 m² BYA etter tiltaket er gjennomført. Det skal leggjast terrasse som ligg meir enn 50 cm over terrengnivå, denne er difor målbar og utgjer om lag 10 m² BYA.

Hytta har grovkjellar og tilbygget gjer difor at denne vert utvida. Eksisterande bruksareal er 48 m², tilbygget får eit bruksareal på 60 m². Nytt samla bruksareal vert difor 108 m².

Tilbygget skal setjast opp på austsida av fritidsbustaden. Det skal innehalda bad og soverom. Tilbygget kjem aust for eksisterande fritidsbustad, med same avstand til sjø som eksisterande.

Takform/takvinkel:	Saltak – takvinkel ikkje oppgjeve
Avstand til nabogrense:	Meir enn 4 meter
Teknisk anlegg:	Kommunalt vatn, privat kloakk
Pipe:	Ja - eksisterande
Støttemur:	Nei
Plangrunnlag:	Kommuneplan – LNF-område
Tildelt adresse:	Skjoldastraumsvegen 590.

Nabovarsel

Naboar er varsla per 19.09.2019, i samsvar med pbl. § 21-3. Det føreligg ingen merknadar.

Erklæring om ansvarsrett

Ansvarsrett trer inn ved at signert erklæring vert sendt til kommunen. Erklæringa skal anten sendast saman med søknad om tiltaket eller seinast før føretaket startar arbeidet.

Ansvarleg søkjar har ansvaret for at kommunen til ei kvartid har oppdatert gjennomføringsplan i samsvar med innsendte erklæringar. Ved eventuelle endringar i gjennomføringsplanen skal ansvarleg søkjar sørge for at kommune har siste versjon.

Vatn og kloakk:

Hytta er tilknytta kommunalt vatn. Det er ikkje registrert kva type avlaupsanlegg dei har. Det skal lagast nytt bad, og utsleppsløyve ligg ikkje føre. Før det kan fattast endeleg vedtak i saka må utsleppsløyve vera godkjent.

Landbruksvurdering

Tilbygga er planlagt oppført på areal registrert som bebygd og produktiv skog i NIBIO sitt gardskart (07.01.2020). Tiltaket utløyser difor ikkje eiga vurdering etter jordlova § 9 som tek for seg omdisponering av jordbruksareal.

Fritidseigedomen ligg i kjerneområde for landbruk og er omkransa av areal registrert som bebygd og produktiv skog. Tilkomstvegen går gjennom areal registrert som produktiv skog, frå fylkesvei 515. Tilbygga kan føra til auka bruk av og ferdsel til fritidseigedomen. Rådmannen meiner dette ikkje vil ha særskilt innverknad på jordbruksproduksjonen i området ettersom det ikkje er landbruksbygningar, dyrkbar eller dyrka jord langs tilkomstvegen.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen skal vurdere søknaden etter prinsippa i §§ 8 til 12 i naturmangfaldlova, jf. § 7 i same lov. Søk i Miljødirektoratet sin Naturbase og Artsdatabanken sitt Artskart visar ingen registreringar i området. 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 treng derfor ikkje bli tillagt stor vekt i denne saka. Vidare vurderer ein 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"*. Vurderinga forutsett at avløpsvatn blir reinsa tilstrekkeleg då Grindefjorden/Skjoldafjorden er ein sårbar resipient, samt at Temakart Rogaland visar at det potensielt kan vere ålegrasenger i bukta nedanfor eigedommen.

Vurdering etter friluftslova

Ei utviding av hytta, i den størrelsen som er søkt, vil ikkje føra til særleg auka privatisering av strandsona. Strandsona i området er frå før av sterkt privatisert med fleire hytter, naust og brygger. Men av estetiske grunnar bør tiltaket betre tilpassast område og terreng. Slik utbygget er teikna vil det ruva for høgt i terrenget og virka dominerande. Utbygget bør senkast ein liten etasje for å stadstilpassa prosjektet.

Vurdering etter plan- og bygningslova

Tiltaket er planlagt på ein eigedom som ligg i 100-metersbeltet mot sjø der arealet er sett av til LNF-føremål med omsynssone landbruk og funksjonell strandsona i kommuneplanen. I denne samanheng er det søkt om dispensasjon med følgjande grunngeving:

- Tilbygget er ein forlengelse av eksisterande fritidsbustad mot aust.
- Atkomst er via allereie etablert sti og trapp på vestsida. Fritidsbustaden ligg godt gøymt frå felles parkeringsplass bak ei høgd. Mot fjorden skrånar terrenget bratt.
- Tiltaket ligg på eksisterande hytteområde langs Grindafjorden.
- Tiltaket berører ikkje dyrka eller dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogområde. Kan ikkje sjå at jordbruksinteresser i området vert berørt av utbygginga. Omsynet bak LNF-føremålet er allereie tilsidesett.
- Fordelane med bad og soverom er store både for tiltakshavar og miljøet.
- Tiltaket ligg i eit område med etablerte hytter og naust. Kan ikkje sjå at strandsoneverdiar vert berørt utover det som allereie eksisterar.
- Tiltaket påfører ikkje naboar, strandsona, natur og miljø ulemper då området allereie er utbygd. Fordelane for tiltakshavar er store i form av meir brukarvenleg hytte.

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 samanheng med at kommuneplanen har fastlagde arealgrensar, i tillegg til at det fins eit forbod mot tiltak i strandsona. Etter miljøverndepartementet sin lovkommentar til § 19-2 vil det "normalt ikke [...] være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke."

Den aktuelle eigedomen ligg i Grinde, i eit område som er sett av til landbruk, natur og friluftsliv i kommuneplanen. Fritidsbustaden ligg om lag 30 meter ifrå sjøen og innafor omsynssona, funksjonell strandsona.

Området rundt er frå før godt utbygd med fritidsbustadar og naust. I utgangspunktet kan ytterligare tiltak i eit område som det gjeldande føre til ei tilsidesetting av omsyna bak strandsona-vern og LNF-føremålet. På ei anna side har den aktuelle fritidsbustaden stått der i mange år. Om omsyna bak strandsona og LNF-føremålet skal bli vesentleg tilsidesett, vil det vanlegvis skje ved etablering av nye tiltak, og ikkje ved seinare tilbygg og mindre fasadeendringar. Utviding av eksisterande tiltak gjer at tilsidesettinga gjerne blir mindre og at det skal meir til for at ein skal kunna seia at tiltaket fører til ei «vesentleg» tilsidesetjing. Her må ein imidlertid leggja vekt på at det er snakk om eit stort tilbygg, samla vert fritidsbustaden større enn det er høve til å byggja i område faktisk regulert til

fritidsbustad. Om ein skal gje løyve til eit så stort tilbygg vil utvidinga måtte reknast som eit nytt tiltak som rådmannen ikkje kan vera positiv til å gje dispensasjon for.

Det finnes ikkje føresegner om storleik for fritidsbustad i LNF-område i strandsona, men kommuneplanen kap. 9.1.4 omhandlar etablerte, lovlege fritidsbustader utanfor 100 meters beltet. Her er det tillate maks storleik 90 m² BYA for hytter med krav om mønehøgda 5,5 m og gesimshøgda på 4 m. Terrasse på inntil 30 m² BYA er og tillate i desse områda.

Kommuneplanføresegnene pkt 6.3 gjeld for fritidsbustader der dette er sett av som formål i kommuneplanen. Her det ulike storleik for bygg innnanfor og utanfor 100 meters belte til sjø. Når det der er differensiert på tiltak i og utanfor strandsona i kommuneplanen, så kan ein ikkje tillate same storleik som for hytter som er lovlege i LNF områder. Det er sjølv sagt ein grunn til at ein har sett ei grense for bebyggd areal i strandsona der formålet er fritidsbustader, og ein ynskjer ikkje store og dominerande fritidsbustadar i eit område som i utgangspunktet skal vere fritt for tiltak.

Vidare er det, i høve til allmenta sitt perspektiv, klårt at oppføring av store tilbygg til eksisterande tiltak i strandsona som vil verke privatiserande er negativt, då alle er tiltak i ei verneverdig sone. Presedensverknaden kan og verta stor. Sjølv om dette tiltak som er naturleg i forbindelse med eksisterande tiltak og som gjev nytte, er det ein klår risiko for store konsekvensar for strandsona om ein gjev løyve til så store tiltak i 100-metersbeltet. Det fins svært mange fritidsbustadar i strandsona i LNF-område i kommunen og det ville vorte svært mange store fritidsbustadar i strandsona om alle skulle få byggje i denne storleiken. Det ville heller ikkje vore rimeleg med tanke på dei fritidsbustadane utanføre strandsona som ikkje får vera større enn dette. I tillegg må det leggjast vekt på at kommunen har vore streng på dette med storleik dei siste åra. Ein storleik på rundt 75 m² er det ein har tillate i 100-metersbeltet i LNF områder. Omsynet til likehandsaming må leggjast vekt på her.

I tillegg vil omsøkt tilbygg og fasadeendring medføre at både gesims og mønehøgda blir høgare enn det som er tillate for fritidsbustader utanfor 100-meters beltet då tilbygget blir underbygd med kjellar som gjer at mønehøgda vert 5,7 m

Til slutt må ein leggja vekt på at tiltaket kjem i omsynssone for funksjonell strandsona. Om ein skulle gje løyve til eit så stort tiltak som omsøkt her vil kommuneplanen mista sin funksjon som styringsverktøy. Å dispensere for tiltak som er like store som det det er høve til i område regulert til fritidsbustad vil sende sterke signal om at ein ikkje treng å ta omsyn til omsynssona.

På bakgrunn av dette finn rådmannen at dispensasjon til tilbygget vil føre til ei vesentleg tilsidesetting av pbl. § 1-8 og arealdelen av kommuneplanen.

Sidan ein har kome til at omsynet bak arealdelen i kommuneplanen og pbl. § 1-8 vert vesentleg sett til side, treng ein ikkje vurderer om fordelane ved tiltaket er klårt større enn ulmepen. Desse vilkåra er kumulative, og må begge vera oppfylt for at ein skal kunne gje dispensasjon.

Rådmannen er positiv til at det vert bygd tilbygg til eksisterande fritidsbustad som ikkje kjem nærmare strandlina enn eksisterande bygg, men finn at sidan mønehøgda på tilbygget og det totale bebygde arealet som er vesentleg større enn det som er blitt tillate for andre sjønære fritidsbustader så kan ikkje tiltaket godkjennast slik det er planlagt.

Rådmannen sine merknader og tilråding

Etter ei samla vurdering finn rådmannen å ikkje kunne tilrå teknisk utval å vere positiv til å gje dispensasjon ifrå pbl. § 1-8 og arealdelen av kommuneplanen for tilbygg og fasadeendring av fritidsbustad, men vil tilrå at tilbygget vert redusert i areal og får ei plassering slik at mønehøgda vert redusert til maks 5,5 meter

Vedlegg

- 1 3. Opplysninger om tiltakets ytre rammer, Gnr 99 Bnr 54
- 2 1. Følgerev til søknad, Gnr 99 Bnr 54
- 3 8. Gnr 99 Bnr 54, Skjoldastraumsvegen 590 eksisterende plan
- 4 9. Gnr 99 Bnr 54 Skjoldastraumsvegen 590 eksisterende fasader
- 5 040 Gnr 99 Bnr 54, Skjoldastraumsvegen 590 Situasjonsskart
- 6 001 Gnr 99 Bnr 54, Skjoldastraumsvegen 590 plan
- 7 002 Gnr 99 Bnr 54, Skjoldastraumsvegen 590 kjeller og snitt rev A
- 8 003 Gnr 99 Bnr 54, Skjoldastraumsvegen 590 anml tegn fasader I
- 9 004 Gnr 99 Bnr 54, Skjoldastraumsvegen 590 anml tegn fasader II