

Saksbehandler: Ingrid Ertresvåg
Telefon:
Kommuneutvikling

Gbnr 88/7 - Småvikveien 83A - Dispensasjon for flere mindre tiltak

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	21.11.2018	289/18

Rådmannens innstilling

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet og kommunedelplanens utfyllende bestemmelse pkt. 28 – forbud mot tiltak i LNF-områder, i henhold til søknad datert 02.08.2018.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saksutredningen.

Hovedutvalg for kommunalteknikk 21.11.2018:

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

HFK- 289/18 Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet og kommunedelplanens utfyllende bestemmelse pkt. 28 – forbud mot tiltak i LNF-områder, i henhold til søknad datert 02.08.2018.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saksutredningen.

Vedlegg:

Situasjonskar1-1000

situasjonkart1-5000

D1 Situasjonsplan

E1 Illustrasjoner

E2 Illustrasjoner med markering

Vedlegg Q3 Mur ved hus

B1 dispøknad

Gbnr 88/7 - Småvikveien 83A - Eetablering av levegg - trapp og mur ved uteplass - Ingen vesentlige merknader

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Saken gjelder dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og kommunedelplanens utfyllende bestemmelse pkt. 28 for oppføring av mur og trapp på eiendommen gbnr. 88/7, Småvikveien 83A.

Omsøkt tiltak krever at det innvilges dispensasjon fra:

- Plan- og bygningsloven § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet.
- Kommunedelplanens utfyllende bestemmelse pkt. 28 – forbud mot tiltak i LNF-område.

Fylkesmannen i Vestfold har ingen vesentlige merknader til søknaden.

Rådmannen er av den oppfatning at dispensasjon bør innvilges som omsøkt i henhold til søknad. Dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 anses som oppfylt.

Innledning

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og kommunedelplanens utfyllende bestemmelse pkt. 28 for oppføring av mur og trapp på eiendommen gbnr. 88/7, Småvikveien 83A.

Eiendommen omfattes av kommunedelplankart for Nøtterøy. I kommunedelplankartet er eiendommen avsatt til LNF. Det omsøkte tiltaket ligger også innenfor 100- metersbeltet.

Det er søkt om dispensasjon fra:

- Plan- og bygningsloven § 1-8 – Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.
- Utfyllende kommuneplanbestemmelse pkt. 28 – LNF formålet.

Uttalelse fra eksterne myndigheter:

Saken har vært oversendt Fylkesmannen i Vestfold og de har i brev av 20.09.2018 følgende uttalelse til saken (utdrag):

«Miljø- og samfunnsikkerhetsavdelingen kan ikke se at det omsøkte tiltaket er i vesentlig strid med de nasjonale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har derfor ingen merknader. Avdelingen vektlegger at saken gjelder en bolig og ikke en fritidsbolig.»

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende (utdrag):

«Overstående endringene av tidligere godkjent tiltak vil ikke endre eller påvirke verken kyststi, strandsoner eller de landskapsmessige forholdene på stedet. Muren tenkes utført som en tørrstabet skifermur, som farge- og materialmessig vil harmonere godt med det naturlige terrenget. Tilsvarende argumentasjon gjøres gjeldende for den planlagte trappen.»

«Det må også tas med i betraktningen at eiendommen er en bebygd eiendom, hvis eksisterende hus og bebyggelse allerede står på stedet. At en eier ønsker å foreta visse oppgraderinger av et eksisterende hus og eiendom må anses å være forventet.»

«Eksisterende gressbakke «brytes noe opp» mot strandsonen. At det etableres en trapp i skråningen vil lette tilkomsten på eiendommen. Ved regn og fuktig vær vil beddet som kjent bli svært glatt, og det vil følgelig være hensiktsmessig å etablere trinn i terrenget for å lette samt sikre tilkomsten.»

Historikk:

Det ble 03.02.2016 gitt dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur, trapp, levegg, rehabilitering av forstøtningsmur, steinheller og oppgradering av steinsetting langs sjø.

Søker ønsker nå å gjøre noen endringer fra omsøkt tiltak. Endringene betinger en ny dispensasjon.

Om tiltaket:

- Videreføre tidligere godkjent støttemur nordover og inn mot dagens terrasse:

Det ønskes å videreføre godkjent støttemur nordover mot husets fasade både i øst og vest.

Støttemuren i øst ønskes også vinklet inn mot husveggen. Støttemuren vil få samme høyde og utforming som godkjent støttemur, 50 cm med tørrstabet skiferstein.

- Føre opp en lav mur på 30 cm rundt eksisterende skiferterrasse:

Tiltakshaver ønsker også markere/avgrense beddet og den skiferbelagt terrassen med en mur på en høyde av inntil 30 cm. Det skal benyttes samme stein som for kantene ellers rundt beddet.

- Oppføring av trapp i nordøst:

For å knytte gårdsrommet i nord med uteplassen i sør, er det ønskelig å etablere adkomst via terrenget i øst. Det er planlagt å legge heller på bakkeplan som en myk og naturlig del av skråningen som blir beplantet. Trinnene er planlagt i skifer.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet.

Plan- og bygningsloven kapittel 19 – dispensasjon.

Kommunedelplanens arealdel for Nøtterøy med utfyllende bestemmelser, vedtatt 31.01.2018.

Naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8-12.

Vurderinger

Forholdet til naturmangfoldloven (nml):

Det vises til naturmangfoldloven (nml) § 7 der det fremgår at prinsippene i samme lov §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Nml § 8 sier at beslutningstaker skal bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Dette gjelder i utgangspunktet kunnskap som allerede er tilgjengelig.

Det er syd på eiendommen registrert karplanten bukkebeinurt som har status som nær truet (NT) på Norsk rødliste for arter og karplanten barlind som har status som sårbar (VU) på Norsk rødliste for arter. Selv om lokasjonen er noe usikker for begge artene er dette såpass langt syd at tiltaket trolig ikke vil ha noen innvirkning på disse.

Etter en samlet vurdering anses hensynet til naturmangfoldloven som ivaretatt.

Forholdet til plan- og bygningsloven:

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven krever grunnlagt søknad. Kommunen kan gi dispensasjon hvis hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det blir vektlagt om det foreligger negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet, dispensasjonens eventuelle konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale rammer og mål.

Forholdet til plan- og bygningsloven § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet:

I plan- og bygningsloven er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet

langs sjø og vassdrag klargjort. Motivene bak forbudet beskrives i lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 32, 2007-2008):

«Byggeforbudet er ment å markere at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Dispensasjoner fra forbudet fører til en uheldig utvikling av strandsonen. Arealer tas i stadig større grad i bruk til hytteformål og annen privat utbygging, samtidig som det skjer en utvikling av eksisterende hytter i form av tilbygg og andre mindre tiltak».

I plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Som følge av dette ble RPR-O utdypet og forsterket gjennom Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen som ble fastsatt 25.mars 2011. For utbyggingstiltak i kystsonen ligger det derfor både nasjonale og regionale føringer om en mer restriktiv arealpolitikk enn tidligere, særlig i 100 metersbeltet og strandsonen.

Hovedhensynet bak bestemmelsen er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig utbygging og privatisering i strandsonen.

Rådmannen er av den oppfatning at de omsøkte tiltakene innebærer en mindre utvidelse av de tiltakene som allerede er godkjent etablert rett i forkant av bolighuset på eiendommen. Den argumentasjonen som ble gitt i forbindelse med behandlingen av den tidligere dispensasjonssøknaden for tiltakene rundt boligen, gjør seg derfor også gjeldene for denne dispensasjonen. Det vises derfor i sin helhet til denne:

«Omsøkt forstøtningmur og trapp ved eksisterende bolig vil ligge lavt i terrenget og vil være lite synlig fra sjøen. Muren søkes utført som en tørrstabet skifermur, som farge- og materialmessig vil harmonere godt med det naturlige terrenget. Tiltakene vil ikke påvirke landskapsbildet negativt. Omsøkte tiltak knyttet til boligen anses som en estetisk forbedring av eiendommen. Rådmannen er derfor av den oppfatning at man ved å innvilge dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak forbudet i 100-metersbeltet.

Tiltakene kan ikke sies å ha spesifikke ulemper for allmennheten, verken i forhold til bruk eller ferdse i strandsonen. Det går i dag en etablert kyststi langs sjøen, sør på eiendommen. Denne kysttjen er en naturlig ferdsevei for allmennheten gjennom eiendommen. Det vektlegges at eiendommen er en bebygd boligeiendom. Fordelene med tiltakene er bedre tilgjengelighet og bedre tilpasning til omgivelsene. Gjennomføringen av tiltakene vil ikke påvirke kysttjen eller strandsonen. Rådmannen er derfor av den oppfatning av at fordelene ved å innvilge dispensasjon fra forbudet i 100-metersbeltet er klart større enn ulempene.»

I tillegg vektlegges det at de omsøkte tiltakene skal etableres i ytterkant av 100-metersbeltet, og vil som nevnt bli liggende i god avstand til kyststien. Støttemurene vil bli lave, med en høyde på 30 og 50 cm, liggende i umiddelbar nærhet til bolighuset. Den nye trappen vil også bli liggende svært nær boligen og helt i ytterkant av 100-metersbeltet.

Forholdet til kommuneplanens utfyllende bestemmelse pkt. 28 forbud mot tiltak i LNF-område:
Av kommuneplanens utfyllende bestemmelse pkt. 28 fremgår det at det ikke tillates oppført nye tiltak, jf. § 1-6, som er i strid med arealformålet LNF.

Hensynet bak bestemmelsen er å hindre uheldig nedbygging og privatisering av områder avsatt til landbruk, natur- og friluftformål.

I denne saken sammenfaller hensynene i stor grad med hensynene bak byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Rådmannen viser derfor til de vurderinger som er gjort i forbindelse med

dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 over, og konkluderer med at hensynet bak utfyllende kommuneplanbestemmelse pkt. 28 ikke tilsidesettes vesentlig, og at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon

På bakgrunn av overnevnte anbefaler rådmannen at det innvilges dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet og kommunedelplanens utfyllende bestemmelse pkt. 28 – forbud mot tiltak i LNF-område for omsøkte tiltak på eiendommen gbnr. 88/7, Småvikveien 83A i henhold til innsendt søknad.