

LUND OG LAASTAD ARKITEKTER AS

Strandgaten 201
5004 BERGEN

Vår ref 2021/3638-17 Deres ref Dato 27.06.2022 Delegert til Utvalg for plan og utvikling delegert Delegert saksnr. 519/22

68/59 - Dispensasjon frå LNF-føremål og byggegrense mot vassdrag. Rammeløyve for tilbygg til hytte. Ustaoset

Byggeplass: Verpestølvegen 115

Tiltakshaver: Liv Elisabeth Kjustad **Adresse:** Slåttebråtan 13/ 3409 TRANBY
Søker: Lund og Laastad Arkitekter AS **Adresse:** Strandgaten 201/ 5004 BERGEN
Tiltakstype / 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning /
Tiltaksart: Tilbygg – Fritidsformål over 50 m²

Søknad motteke: 13.12.2021/ 22.2.2022/ 8/4/2022			
Grad av utnytting	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
	Noverande hytte: 63 m ² Tilbygg: 47 m ²	Noverande hytte: 64 m ² Garasje: 31 m ²	Noverande hytte: 74 m ² Tilbygg: 54 m ² Utomhus parkering: 36 m ²

VEDTAK:

1.

Med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2 blir det for eigedomen 68/59 gjeve dispensasjon frå byggeforbodssona mot vassdrag og arealføremålet LNFR i arealdelen av kommuneplanen, for eit tilbygg til hytte slik at totalt areal på hytta blir 128 m² BYA og mønehøgde 4,16 meter med ei utføring vist på snitt-/ fasadeteikningar og situasjonsplan dagsett 8.4.2022.

Grunngjevinga er at tilbygget ikkje fører til at hytta vil ligg nærare Ustevatn enn eksisterande hytte. Tilbygget vil bli skjerma av tett bjørkeskog, og storleik og utforminga vil ikkje føre til særleg negativ påverknad på natur- og kulturmiljø, friluftsliv landskap og andre ålmenne intresser og fører heller ikkje til at ålmentas tilgang til strandsona blir forverra. Ein dispensasjon vil da ikkje vesentleg setja til side føremålet med byggeforbodssona.

Det er lagt til grunn at moment det er vist til i klagen Statsforvaltaren i Oslo og Viken hadde på tidlegare dispensasjonsvedtak i sak 1778/22 den 7.3.2022 er komen i møte ved at mønehøgda er ytterlegare redusert med 40 cm, og at nokre vindauge er fjerna og andre fått redusert storleik for å oppnå ei enda meir dempa fasadeuttrykk.

Det er av fordelar for samfunnsinteressene at tilbygget og utbetring av noverande hytte og tekniske installasjonar fører til ei meir energieffektiv bygning og med gjenbruk av materialer. Dette, saman med at at noverande bod med ei plassering mellom hytta og Ustevatn blir flytta til bak hytta sett frå Ustevatn, gjer at ein dispensasjon er funne å vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det er eit vilkår for dispensasjonen at det nyttast farge- og materialval som dempar eksponeringsgraden i landskapet og at noverande bod med ei plassering mellom hytta og Ustevatn blir flytta til bak hytta sett frå Ustevatn.

2.

Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 blir søknaden om endring av rammeløyve for oppføring av tilbygg til hytte godkjent på følgjende vilkår, og med ei utføring vist på snitt-/ fasadeteikningar og situasjonsplan dagsett 8.4.2022:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen verksemd dukkar opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stogkast og kulturavdelinga i fylkeskommunen varslast. Jf. kulturminneloven § 8.2.
2. Løyvet fell bort om arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjeld om arbeidet stansar i lenger tid enn 2 år. Jf. plan- og bygningslovas (pbl.) § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leverast til godkjent mottak.
4. Før arbeidet med tiltaket kan starte må det sendast inn søknad om igangsettingsløyve.

Erklæring av ansvarsretter:
Ansvarlig søker er ansvarleg for at tiltaket er dekt med ansvarsrettar for SØK, PRO, UTF og eventuelt KONT. Jf. pbl. § 23-4. Ansvarleg søker skal syte for at kommunen til kvar tid har den oppdaterte gjennomføringsplanen, se til at alle ansvarsområder er dekt og at endringar, manglar og opphør av ansvarsretter meldast til kommunen. Jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.

Jf. § 23-3 i pbl. kan kommunen frata føretak ansvarsrett. Ansvarsrett fell bort ved vedtak om ferdigattest, men kommunen kan gje pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at det er gjeve ferdigattest.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Saksopplysingar:

I sak 177/22 den 7.3.2022 vart det gjort vedtak om dispensasjon frå arelføremålet LNF i arealdelen av kommuneplanen og dispensasjon frå byggeforbodssona mot vassdrag i same plan. Dispensasjonen gjaldt for oppføring av tilbygg til hytte.

Vedtaket vart klaga på av Statsforvaltaren i Oslo og Viken i brev av 24.3.2022. Det vart bede om fråsegn til klagen frå ansvarleg søkar, som i skjermbrev den 8.4.2022 ynskjer å gjera endringar av tilbygget, for å koma i møte dei momenta Statsforvaltaren viser til som grunngeving for si klage. Det vart og gjort framlegg om at noverande bod med ei plassering mellom hytta og Ustevatn blir flytta til bak hytta sett frå Ustevatn, for å minke den privatiserande effekten dette bygget kan ha og hindre ålmentas tilgang til strandsona.

Endringa av tilbygget går ut på senke mønehøgda med ytterlegare 40 cm, slik at denne blir lik med noverande hytte. Vindauge i gavltrekant og mot hems mot tidlegare planlagt hems blir fjerna og storleik på vindauge mot nord/ Ustevatn og på fasade sør blir redusert.

Det vart bede om fråsegn til endringane frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken, som i brev av 22.4.2022 mellom anna uttrykker fylgjande:

«Som vi har peika på i denne saka, så ligg tomte eksponert i landskapet og vendt ut mot Ustevatn kor det er sterke ålmenne interesser. Med ei slik plassering skal det difor leggest stor vekt på verknadene for landskapet og friluftslivet i området.»

Vi meiner framleis at eit tilbygg på over 50 m2 er ei stor utviding. Tilbygget vil forsterke det bygde preget. Vi vil og vise til at det er viktig at område som er avsett til LNF-område i kommuneplanen blir forvalta strengare enn område som er avsett og avklart til utbygging. Videre bør utbygging avklarast gjennom utarbeiding av reguleringsplanar og ikkje gjennom dispensasjonsbehandling. Dette gjeld særleg i område som er viktige for ålmenne interesser, og ut frå dette vil vi framleis anbefale at søknaden blir avslått.

Dei reviderte teikningane viser eit bygg kor høgda og bruken av vindauge er redusert ytterlegare frå tidlegare søknad og revideringar. Vi meiner dette er positivt. Ved å redusere høgda og bruk av vindauge, vil tilbygget få ei meir dempa utforming. Vidare meiner vi det er positivt at dagens naust/bod nede ved vatnet blir flytta slik som det er illustrert i oversendinga.

Med desse grepa vil vi ikkje klage på ei eventuell godkjenning av søknaden. Dette forutsett at vedtaket sikrar at bygget blir oppført i tråd med teikningane og at naust/bod blir flytta. Vi vil og be om at det sikrast ein farge- og materialbruk som er med på å dempe byggets verknad i landskapet.»

I sak 177/22 vart det vist til fylgjande som framleis vil vera gjeldande saksopplysingar:

«Eigedomen 68/59 vart oppretta i 1965, etter at hytta vart oppført eit par år tidlegare. Det er ynskje om å oppgradere hytta til høgare standard, ved å føre opp eit tilbygg til hytta og legge inn vatn. Det vil bli gjort tilleggsisolering av noverande hytte og montert tekniske installasjonar for å stette gjeldande krav til energieffektivisering og utsleppskrav for vedomn. Det er gjort vedtak om utsleppsløyve til separat avløpsanlegg den 28.11.2019.

I gjeldande arealdel av kommuneplan ligg eigedomen i LNF-område, og noverande hytte har ei plassering nærare Ustevatn enn byggeforbodssona på 100 meter mot dette vassdraget. Om lag 40 meter i horisontalline frå høgste regulerte vasstand i Ustevatn, som er eit vasskraftmagasin med reguleringshøgde 985-967,5 moh. Det er søkt om dispensasjon frå arealføret og byggeforbodssona for utvidinga av hytta.

I dispensasjonsøknaden blir det vist til retningsliner til arealdelen av kommuneplanen for tilbygg til eksisterande hytter i LNF-område og innanfor 100 metersbeltet mot vassdrag. Tilbygget kjem ikkje nærare vassdrag, og blir plassert inn mot stigande terreng i bakkant, som dempar siluettverknaden. Området har i dag og tett bjørkeskog. Til fasadekledning vil det bli nytta mørkbeisa trekledning, og torv/skifer som taktekking. Vindauga vil bli mørke med glas som vil vera lite reflekterande. Avstanden til Ustevatnet og hyttas plassering om lag 14 meter høgare enn høgste vasstand gjer at planlagte tiltak er vurdert til å ikkje hindre ålmentas tilgang til strandlina.

Bakgrunnen for søknaden er å setje i gang med naudsynt vedlikehald, oppjustere standarden slik at hytta blir meir attraktiv å bruke, og dermed kunne reduserer trongen til ressurskrevjande og miljølastande reiser til andre og fjernare område for fritidssyslar. Samt at det må vera ynskeleg å gjera eksisterande hytter i slik stand, framfor å bygge ned fleire naturområde med nye hytter.»

Vurdering:

Klaga gjeld vedtak punkt 1 i sak 177/22. Dispensasjon frå LNF-føremål og byggeforbodssone mot vassdrag. Rammeløyvet i pkt. 2 er bunden av dispensasjon og kan dermed ikkje fylgjast opp med igangsettingssøknad. Nye reviderte teikningar og flytting av bod gjer at dette handsamast som ny søknad om dispensasjon for ei slik utføring. Ved eit ev. vedtak om dispensasjon for dei endra utbyggingsplanane, vil det bli nytt vedtak om rammeløyve som erstattar vedtaket i punkt 2 i sak 22/177.

Ein søknad om dispensasjon handsamast etter reglane i plan- og bygningslovas § 19-2. Det er her m.a. krav om at for å kunne gje dispensasjon må denne ikkje vesentleg setja til side føremålet til planføresegnene eller arealbruken vist i plan, og fordelane med å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene. Med fordelar er det i hovudsak meint i høve til samfunnsinteressene.

Fylgjande vurdering vart gjort av rådmannen i sak 177/22. Vurderingar som og vil vera gjeldande for dei reviderte utbyggingsplanane:

«Det har tidlegare vore planer for utbygging av denne eigedomen, da ved riving av eksisterande hytte og oppføring av ny. Den nye hytta var ei «kataloghytte» med grunnflate 150 m² BYA og mønehøgde på 5,5 meter. Søknaden om dispensasjon for dette tiltaket vart komen i møte av utval for plan og utvikling (UPU), som haldt oppe dette vedtaket etter handsaming av klage frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Statsforvaltaren fekk medhald i si klage av settestatsforvalteren i Innlandet, som i brev av 20.5.2021 omgjorde kommunens vedtak til eit avslag på dispensasjonssøknaden.

Søknaden som no er til handsaming gjeld tilbygg til eksisterande hytte, og ombygging av denne for å stette gjeldande tekniske krav og med gjenbruk av materialer. Tilbygget er arkitektheitna, og etter rådmannen syn er det gjort grundige arkitektfaglege vurderingar knytt til utforminga og plasseringa av tilbygget i dette området. Planlagte tiltak gjev ei hytte med 22 m² BYA mindre areal (128 m²) enn opphavlege planer, og med ei utforming og høgde som vil føre til at landskapspåverknaden blir vesentleg redusert i høve til tidlegare. Ved klagehandsaminga gjort av Statsforvaltaren i Innlandet er det storleiken og utforminga for ei ny hytte i dette området som gjorde at ein dispensasjon vart vurdert til å vera ei vesentleg tilsidesetting av omsynet med byggeforbodssona og avsettinga av området til LNF. Reviderte planar viser ei vesentleg reduksjon av byggeplanane i høve til dei som var til klagehandsaming.

Planlagte tiltak er tilbygg til eksisterande hytte. Lovleg oppført før LNF omgrepet vart innført, og før det vart avsett byggeforbodssone mot vassdrag. Altså ikkje ny hytte som tidlegare. Det må leggest til grunn at hovudføremålet med byggeforbodssona er knytt til første avsnitt i plan- og bygningslovas § 1-8 plan- og bygningslova at: «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Sjølv om det i planføresegn er lagt inn byggeforbodssone mot større vann og vassdrag, er det forskjell på handsaming av dispensasjonssøknader i slike områder enn område i 100 meter sona mot sjøen. Kystområde har fått sitt eiga avsnitt i plan- og bygningslovas § 8-1 ved at: «Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.» Kystområde er for ålmenta hovudmål i seg sjølv for utføring av ulike aktivitetar, og der tilkomst skjer både frå land- og sjøsida. Større vann og vassdrag i innlandet 900 moh. er i seg sjølv i mindre grad eit mål for ålmenta. I slike område er det i hovudsak opplevingar knytt til fjellandskapet som blir oppsøkt. Fjelltur, topptur, jakt og landskapsopplevingar knytt til slik bruk. Unntaket er innlandsfiske, men eit tilbygg til eksisterande hytte vil ikkje skape ytterlegare vanskar for ålmentas tilgang til denne aktiviteten. Privatisering har alt skjedd ved bygging av hytta i starten av 1960-talet, og ei utviding av hytta fører ikkje til nemnande endring av dette. For landskapsopplevinga er det viktig at det blir tatt omsyn til dette ved nye tiltak i byggeforbodssona. For eit tilbygg til ei hytte som i lang tid har vore ein del av det visuelle inntrykket området gjev, synest ikkje dei reviderte planane for det å føre til særleg negativ innverknad på denne opplevinga. Særleg ikkje sett i høve til Ustevatn som magasin for vasskraft, og den påverknaden på landskapet endringa av vasstand fører til. Omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser må i stor grad gjerast ved skjøn. Etter rådmannens syn vil reviderte byggeplanar i dette området ikkje vera i vesentleg strid med nokre av desse føremåla.

Faren for presedens ved eit vedtak om dispensasjon vurderast å vera liten, og vil bare kunne gjerast gjeldande for liknande bygde eigedomar i forbodssona med liknande landskapsutforming og vegetasjon. Kvar dispensasjonssøknad får si eiga sjølvstendige vurdering ut frå opplysingane i søknaden og tiltakets plassering og utforming.

For alle saker som vedkjem naturmangfaldet følger det av natur-mangfaldlova § 7 at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 skal leggest til grunn som retningsliner ved utøving av offentlig mynd. Det skal gå fram av avgjerda korleis desse prinsippa er vurderte og vektlagt i saka. Det er sjekka ut i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart. Det vart ikkje registrert prioriterte artar, truga eller nær truga artar eller truga eller nær truga naturtypar som blir rørt ved av dette tiltaket. Tiltaket ligg utanfor villreinområde og randssone for villrein. Det er ikkje kjende registreringar av spesielle naturverdiar i området nær omsøkt tiltak. Tiltaket ligg i vernskogområde, men tiltaket har inga negative konsekvenser for denne.

Kunnskap om økosystem, naturtyper og artar samt verknad for desse vurderes som godt nok i høve til tiltakets omfang. Tiltaket gjeld tilbygg til hytte og verkar ikkje inn på naturmangfald i nemnade grad, jf. naturmangfaldslovas § 8 og det blir dermed ikkje gjort nærare vurdering etter §§ 9 til 12. Dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova om å fatte offentlege vedtak, vert vurdert til og vere oppfylt.»

Med helsing

Kamilla Holberg Mjøsund
leiar plan og utvikling

Borgar Underdal
byggesaksbehandlar

Elektronisk godkjent uten signatur

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN AVD MOSS

Postboks 325

Høve til å klage

Vedtaket kan påklagast til Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Klage skal stilast til Statsforvaltaren, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven.