



RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

WILHELMSSEN ARKITEKTUR
Kvitsøygata 15
4014 STAVANGER

Att: Tommie Wilhelmsen

Delegert vedtak

222/16

Vår ref:
2016/975 /HRO

Deres ref:

Arkiv: 31/39
Løpenr.: 15190/2016

Dato:
18.09.2016

Søknad om erstatningshytte.
Sted: Vardøya 48 gnr. 31 bnr. 39
Søker: Arkitekt Tommie Wilhelmsen
Tiltakshaver: Torleif og Gry Ahlsand

Før arbeidet tillates igangsatt, må følgende være ordnet:

1. Ansvarlig prosjekterende og utførende for alle deler av byggearbeidet må være godkjent.
2. Det må sendes inn reviderte tegninger som viser maks terrasseareal på 40 m² hvorav maks 20 m² kan være overbygd.

I henhold til delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

Det gis dispensasjon fra § 1-8 og § 11-6, jfr. § 19-2 i plan- og bygningsloven, for riving av gammel hytte/anneks og oppføring av ny hytte på følgende vilkår:

- Oppfylt terreng utenom hytta skal ikke bearbeides med fast dekke, men framstå som naturlig grøntareal dekket med stedegen masse.
- Samlet terrasseareal skal være maks 40 m² hvorav maks 20 m² overbygd.
- Eksisterende terrasser/plattinger skal rives. Det skal sendes inn dokumentasjon på at riving er gjennomført.
- Glassfasade mot sørøst skal utføres med glass med lav refleksjon.
- Terrenget forutsettes planert/opparbeidet som vist på fasadetegningene, datert 17.08.16.
- Bygget godkjennes plassert i horisontal- og vertikalplanet som angitt i søknaden.
- Bygget skal behandles med farger/materialer som underordner seg naturen.
- Taktekking skal utføres med tekkingsmaterialer som har en mørk og matt virkning.
- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med krav i TEK10.

Besøksadresse:
Furumoveien 1
4950 RISØR

Postadresse:
Postboks 158
4952 Risør

Dir.tlf.: 37 14 96 13
Tlf.: 37 14 96 00
Fax.:

Org.nr.: 964 977 402 MVA
Bankkonto: 2801.22.04665
E-post: postmottak@risor.kommune.no
www.risor.kommune.no



- Vann tillates ikke innlagt uten spesiell godkjenning. Det må foreligge godkjent utslippstillatelse før sanitæranlegg tas i bruk.
- Wilhelmsen Arkitektur NUF erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og for arkitekturprosjektering, tkl 1.
- Godkjente planer må ikke endres uten kommunens tillatelse.
- "Søknad om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse" må sendes inn før ferdigattest/brukstillatelse kan gis.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn for saken

Det søkes om riving av hytte og anneks samt oppføring av ny hytte med ca. 120 m² BRA på gnr/bnr 31/39.

Saksopplysninger

Info om planstatus

Eiendommen er uregulert og har formål landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-formål) i kommuneplanen. Øya er i tillegg et statlig sikra friluftsområde. Det er egne bestemmelser i kommuneplanen for hytter i LNF-områder, som sier at hytter i 100-metersbeltet kan ha et maksimalt bruksareal på 120 m² og en maksimal høyde på 4,0 m når bygget har flatt tak. Det er en forutsetning at hytter generelt ikke er i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens LNF-formål og byggeforbudet i strandsonen og krever dispensasjon. Kommunen kan innvilge dispensasjon i medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven dersom hensikten bak formålene ikke settes vesentlig til side og det i tillegg foreligger en overvekt av fordeler holdt opp i mot eventuelle ulemper. Krav til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet må være ivaretatt.

Info om tiltaket

På eiendommen står det i dag en hytte med to boenheter. Hytta har et bruksareal på 84 m² og i tillegg er det et anneks på eiendommen med et bruksareal på 13 m². Videre er det bygd terrasser/plattinger med et samlet areal på ca. 90 m². Målt på kommunens kart vises imidlertid et samlet areal for terrasser og plattinger 140 m².

Etter at søknaden ble oversendt Fylkesmannen til uttalelse har søker laget reviderte tegninger og en utfyllende redegjørelse. Disse er datert 17.08.16 og 18.08.16 og er vedlagt.

Det søkes om å rive hytta og annekset. Det søkes om å fylle opp deler av terrenget som i dag er svært vått og sumpaktig. Innsendt tegningsunderlag, revidert 17.08.16, viser at laveste nivå ligger omtrent på kote 3,5 og at innvendig golv i den høyeste delen av hytta vil ligge på kote 5,2 mens den laveste delen vil ligge på kote 4,68. Eksisterende hytte har to ulike plan innvendig i hytta som tar opp høydeforskjellen.

Hyttas bruksareal er oppgitt til å være 120 m², terrasser er oppgitt med et areal på 46 m², hvorav 16 m² er overbygd. Bebyggelse areal er 158 m². Under en liten del av hytta søkes det om å lage en kjeller uten målbart areal på 16,38 m². Hytta søkes bygd i to plan etter at tegningene ble revidert 17.08.16. Opprinnelig søknad vist en større oppfylling og en noe større hytte, hvor alt skulle bygges på ett plan. Taket på hytta vil ligge henholdsvis på kote 8,25 på den høyeste delen og på

kote 7,73 på den laveste delen. Mot sjøen i sørøst vil fasaden i hovedsak bestå av glass, mens de øvrige fasadene vil bli mer lukket. Hyttas skal bygges i ubehandlede trematerialer som gråner over tid. Den vil bli bygd i vinkel med bygningsdeler mot sørøst, nordøst og nordvest, noe som vil gi et skjermet atrium mot sørvest. Rundt hytta mot nord og øst ligger det lave koller og hytta vil bare delvis være synlig fra sjøen her. Den mest synlige fasaden blir mot sørøst.

Det er sendt inn begrunnet søknad om dispensasjon. Det er, etter at Fylkesmannen uttalte seg til saken, sendt inn reviderte tegninger datert 17.08.16. Revisjonen innebærer at hytta er forkortet med 1,0 m mot nord, den østlige delen av hytta er senket med 0,1 m, den vestlige delen er senket med 0,62 m og terrenget/terrasser rundt hytta er tatt ned. Opprinnelige tegninger var datert 22.04.16.

Det framføres for tiden kommunalt vann og strøm til Lille Vardøya og hytta skal kobles til dette nettet. Det skal installeres vannklosett og etableres privat renseløsning. Søknad om utslippstillatelse behandles som egen sak og sanitærinstallasjoner kan ikke tas i bruk før slik tillatelse foreligger.

Tiltaket er søknadspliktig etter § 20-1, jfr. § 20-3 i plan- og bygningsloven. Det er krav til erklæring om ansvarsrett.

Wilhelmsen Arkitektur NUF erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og for arkitekturprosjektering, tkl 1. Søkeren har sentral godkjenning.

Naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på vitenskapelig kunnskap. Det skal unngås mulig vesentlig skade på naturmangfoldet gjennom føre-var-prinsippet og tiltak skal vurderes opp i mot en samlet belastning på økosystemet. Kostnader for å hindre skade på naturmangfoldet, skal dekkes av tiltakshaver og det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Naboer er varslet og det er ingen merknader.

Fylkesmannen har fått saken til uttalelse og har uttalt seg til tegninger datert 22.04.16. De skriver at nytt terrasseareal vil bli større enn det den eksisterende hytta har og at bebygd areal øker fra 105 m² til 220 m². På denne bakgrunn vurderer fylkesmannen at utbyggingen bør reduseres i areal og samles i større grad slik av bebygd areal og bruksareal ikke øker slik det er vist. Fylkesmannen vurderer for øvrig at det er positivt at ny hytte blir lavere enn den gamle, men det anmodes om at kommunens retningslinjer følges. Kommunen bes nøye vurdere om vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt. Det vises til stort byggepress i strandsonen og at konsekvensene av å tillate et så stort byggeprosjekt vil være uheldige med tanke på privatisering av strandsonen.

Vurderinger

Utforming av tiltaket

Det er foretatt befaring for å vurdere søknaden best mulig i forhold til landskapet på stedet. Eiendommen består dels av et lavtliggende grøntareal som er svært vått og sumpete. Vi har derfor en viss forståelse for at det er ønskelig å fylle opp terrenget noe og drenere dette. Rundt grøntarealet ligger lave koller som gir et skjermet areal. Denne naturlige formasjonen er det ønskelig å utnytte, noe som også er forståelig. Det er mye vind i området og skjermede utearealer

er verdifulle. En oppfylling bør allikevel begrenses og de reviderte tegningene er positive i så måte.

Fylkesmannen har merknader til hyttas arealer. Basert på våre målinger, er det mulig det foreligger noen misforståelser. Kommuneplanen tillater inntil 120 m² bruksareal dersom andre hensyn ikke blir skadelidende. Kommunens retningslinjer for fritidsbebyggelse innehar bestemmelser om maksimalt terrasseareal på 40 m² hvorav 20 m² kan være overdekket. I dag er det bygd ca. 140 m² med ulike terrasser og plattinger på eiendommen i følge målinger på kart, 90 m² er oppgitt av søker. Disse forutsettes revet og dette i seg selv bidrar til en stor reduksjon av bebygd areal på eiendommen. Eier søker om 46 m² terrasse, hvorav 16 m² er overbygd. I samsvar med kommunens retningslinjer må totalarealet reduseres til 40 m².

Hytta blir lav, 3,05 m til gesims, og selv om terrenget fylles noe opp vil den nye hytta ligge lavere i terrenget enn den gamle. Mot sørøst vil fasaden i hovedsak bestå av glass og for å forhindre stor grad av refleksjon forutsettes det at det velges en type glass med lav reflektering. Dette er gjort med stort hell i andre byggesaker. Taket er dessuten trukket noe ut fra vegglivet og vil bidra til at refleksjonen blir mindre. Etter revisjonen er hytta plassert lavere i terrenget og gjort noe mindre.

100-metersbeltet til sjø

Eiendommen er i dag privatisert med hytte, annekset og et stort areal med terrasser/plattinger. Atriet mellom hytta, annekset og kollene er allerede privatisert fordi det ligger mellom de ulike bebygde områdene. Ny hytte vil ikke endre bruken av dette området. Fjerning av spesielt den frittliggende plattingen sørvest for hytta og annekset vil bidra til at området får et mindre område som virker privat. Også det at hytta legges lavere i terrenget er positivt med tanke på allmennhetens bruk av Lille Vardøya som friluftsområde. Estetisk og landskapsmessig vil ny hytte være bedre plassert i terrenget og ikke bli mer synlig enn den gamle. Det er ikke kulturminner i området som må tas hensyn til.

Formål i kommuneplan (LNF)

Det er ikke landbruk i området og naturbasen viser ingen funn av spesielle biotoper. Det er derfor først og fremst hensynet til friluftformålet som er relevant for saken. Som vist til ovenfor vil den privatiserte sonen ikke bli større enn i dag, heller mindre.

Naturmangfoldloven

Naturbasen viser at det er forekomster av ålegras i sjø og at områdene på land er registrert som statlig sikra friluftsområder (utenom eiendommen) og inngrepsfrie naturområder. Det skal ikke gjennomføres tiltak i sjø eller utenfor egne eiendomsgrenser. Fjerning av platting som i dag ligger utenfor egen eiendom, vil være positivt for natur- og friluftformålet. De hensyn naturmangfoldloven skal ivareta, anses vurdert og funnet til ikke å bli skadelidende.

Dispensasjonsvurdering/konklusjon

Landbruksformål

Det pågår ikke landbruk på stedet og dette hensynet er derfor ikke relevant å vurdere.

Naturformål

De naturhensynene som skal ivaretas ligger utenfor eiendommen og vil ikke påvirkes. Ved at det stilles krav om fjerning av frittliggende platting utenfor eiendommen, vil naturhensynene bli styrket.

Friluftiformål

Områdene rundt eiendommen er statlig sikrede friluftsområder og områder hvor det er gjort få inngrep i naturen. Søknaden innebærer ingen inngrep utenfor egen eiendom, men det stilles som vilkår at bl.a. den frittliggende plattformen utenfor eiendommen rives. Dette vil være positivt med tanke på allmennheten og naturen på stedet. Det er for øvrig ingen registrerte stier på denne delen av øya.

Mot sørøst ligger det flotte svaberg som kan være attraktive for allmennheten til fots og med båt i fint vær. Ny hytte vil ikke ligge nærmere disse arealene enn den gamle og den nye hytta vil bli lavere. Imidlertid vil fasadene bli lengre enn de gamle. Helhetsinntrykket vil allikevel ikke privatisere områdene mot sjøen i større grad enn i dag. Det ligger også en hytte lengre sør med omtrent samme avstand til friluftsområdene, og det ligger en hytte mot vest. Langs hele strandlinjen som omkranser eiendommen, med unntak for områdene med bestående brygger, vil allmennheten fortsatt kunne legge til med båt eller benytte områdene til soling og bading uten at de føles mer privatisert. Ny nytte legges fremdeles lavt i terrenget på tross av at det foretas noe oppfylling for å unngå de våte områdene og å oppnå utsikt.

Konklusjon LNF

Vi kan ikke se at hensikten bak LNF-formålet settes vesentlig til side under forutsetning av at bestående terrasser/plattinger også fjernes. Det foreligger en overvekt av fordeler i form av god landskapstilpasning, lav og estetisk god bebyggelse, redusert areal som privatiseres og økt bokvalitet for eier. Fylkesmannen viser til konsekvenshensyn, men kommuneplanen åpner for hytter inntil 120 m² gitt at andre viktige hensyn ikke blir skadelidende. Vi kan ikke se at det foreligger ulemper for de hensynene kommuneplanen skal ivareta.

Byggeforbudet i strandsonen

Hensynet til allmennheten, estetikk og landskap er kommentert ovenfor. Det er heller ingen kulturminner i området som må tas hensyn til. Vi kan ikke se at allmenhetens ferdselsmuligheter reduseres som følge av tiltaket. Den privatiserte sonen på eiendommen blir ikke større enn i dag selv om hyttas bruksareal øker fra 97 til 120 m². Dette fordi området mellom annekset, hytta og plattingene allerede er privatisert. Kollene rundt bidrar til å skjerme området som bebygges.

Kommunen mottar mange tilsvarende søknader i løpet av året. Konsekvenshensyn er derfor viktig å vurdere. Når søknaden viser at tiltaket arealmessig ligger innenfor kravene, med unntak av terrassearealet som må reduseres til totalt 40 m², og øvrige hensyn er godt ivaretatt, kan vi ikke se at en tillatelse vil kunne skape en uheldig presedens i dette tilfellet. Terrenget på denne eiendommen muliggjør den valgte løsningen og de reviderte tegningene imøtekommer noe av fylkesmannens innvendinger. Det er også tidligere godkjent hytter med inntil 120 m² bruksareal.

Konklusjon byggeforbudet

Basert på en helhetlig vurdering, befaring og sammenligning med bestående bebyggelse og bruk av områdene rundt, kan vi ikke se at hensikten bak byggeforbudet i strandsonen settes vesentlig til side, gitt at det stilles noen vilkår. Disse vilkårene må være at samtlige terrasser/plattinger på eiendommen i dag fjernes og at totalt areal for terrasse reduseres til 40 m². Kommunens retningslinjer for fritidsbebyggelse har i mange år operert med dette arealet og det ville kunne skape en uheldig presedens dersom man gikk bort fra dette prinsippet. Øvrig areal som fylles opp i ariet forutsettes beholdt som naturlig grøntareal med stedegne masser. Hva gjelder fordeler/ulemper vises det til vurderingen for LNF-formålet.

Krav til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet anses ivaretatt.

Konklusjon:

Det gis dispensasjon fra § 1-8 og § 11-6, jfr. § 19-2 i plan- og bygningsloven, for riving av gammel hytte/anneks og oppføring av ny hytte på følgende vilkår:

- Oppfylt terreng utenom hytta skal ikke bearbeides med fast dekke, men framstå som naturlig grøntareal dekket med stedegen masse.
- Samlet terrasseareal skal være maks 40 m² hvorav maks 20 m² overdekket.
- Eksisterende terrasser/plattinger skal rives. Det skal sendes inn dokumentasjon på at riving er gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- Glassfasade mot sørøst skal utføres med glass med lav refleksjon.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Klagen sendes til kommunen og klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Det er beregnet følgende gebyr knyttet til byggesaken:

(faktura sendes i egen ekspedisjon)

- | | |
|------------------------------|--------------|
| 1. Saksbehandlingsgebyr..... | kr. 15.000,- |
| Dispensasjonsgebyr..... | kr. 7.000,- |

Med vennlig hilsen

Heidi Rødven
enhetsleder, Enhet for plan- og byggesak

Vedlegg:

- 1 Svar til Risør kommune, 180816
- 2 Reviderte tegninger, 170816

Kopi:

FYLKESMANNEN I AUST- OG VEST- AGDER	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Gry Ahlsand	Rønningveien 2 C	0494	Oslo
MILJØDIREKTORATET	Postboks 5672, Sluppen	7485	TRONDHEIM