



Drammen kommune
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Karen Mimi Rygh, 32266957

Drammen - Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplan for dobbeltgarasje, tilbygg, terrasse mm. - Gbnr: 26/32 - Svelvikveien 105

Vi viser til brev mottatt 19. april 2021.

Saken gjelder

Vi uttalte oss til saken 11. mars 2021, men grunnet noen uklarheter har Drammen kommune nå oversendt dokumentene til saken på nytt med alle omsøkte tiltak samlet.

Eiendommen er uregulert. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål og LNFR. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og gjeldende byggegrense i Drammen, som er på 50 meter mot sjøen for dette området.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplan for syv ulike tiltak:

1. endring av byggehøyde på tilbygg/garasje samt bredde på tilbygg til bolig
2. endret form på trapp
3. endret høyde på støttemur
4. terrengtrapp i syd
5. terrengtrapp og støttemur fra gårdsplassen og opp mot renovasjonsløsningen
6. terrengtrapp med tilgjengelighet ned til sjø
7. verandaen som en helhet

Det er søkt om endring av de tre første tiltakene i forbindelse med søknad om ferdigattest, da tiltakene avviker noe fra godkjente tegninger. De omsøkte tiltakene er derfor allerede utført. Disse tiltakene er det gitt tillatelse for med dispensasjon for de samme forholdene som det ble søkt etter i 2015, men betingelse 1 og 2 i vedtak fra 2015 utgikk i forbindelse med klagesaken. Endring av disse tiltakene var avhengig av blant annet dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggehøyder pkt. 2.1 og byggeforbudssone langs vassdrag pkt. 3.2.

Det er videre søkt om terrengtrapp i syd. Denne ligger delvis på kommunal grunn. Dette tiltaket ble stilt som krav av kommunen i forbindelse med dispensasjonssøknaden i 2015.

Det er i tillegg oppført en terrengtrapp og støttemur fra gårdsplassen og opp mot renovasjonsløsningen som står ved Svelvikveien. Disse ligger i dag delvis utenfor egen grunn og i arealformål LNF og innenfor byggeforbudssone langs vassdrag og det må foreligge dispensasjon på dette.

Det er også søkt om terrengtrapp mot sjø i nord.

Til slutt er det søkt om tillatelse til verandaen som ble ulovlig oppført av tidligere hjemmelshaver. Det søkes om verandaen i sin helhet, ikke kun den delen mot nord som før lå utenfor egen eiendom som ble omtalt i vår tidligere uttalelse. Det var satt som vilkår i tillatelsen fra 2015 at denne nordre delen av verandaen skulle rives. Etter en arealoverføring ligger hele verandaen på egen grunn, men deler av den ligger fortsatt i område avsatt til LNFR. Det søkes derfor om dispensasjon fra LNFR-formål, byggeforbudssone til vassdrag, utnyttelsesgrad i kommuneplanens arealdel og avstand til nabogrense etter plan- og bygningsloven § 29-4.

Lowverk og Statsforvalterens rolle

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering

Vi har ingen merknader til de omsøkte tiltakene bortsett fra søknad om å få beholde verandaen. Når det gjelder tiltak nummer fem, terrengtrappen med tilhørende støttemur fra gårdsplassen til renovasjonsløsningen, som er oppført ulovlig, ber vi kommunen om å redegjøre bedre for dette før vi kan uttale oss til saken. I utgangspunktet har vi ingen spesielle merknader til etablering av slike trapper, hvis de skal kunne betjenes av allmenheten for å gjøre tilgangen til sjøen bedre.

Vi viser til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, sist revidert 21. mai 2021. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet langs sjøen er det fastsatt at bygging og landskapsinngrep ikke skal tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø og landskap. Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Vi mener at verandaen som følger profilen av huset kan tillates, men at store deler av verandaen mot nord bør rives siden denne delen av verandaen er plassert under to meter fra bryggen og arealet her som skal være allment tilgjengelig. Plasseringen av terrassen og nærhet til vannet fører til at bryggen og strandsonen rundt fremstår som privatisert. Vi mener derfor at tiltaket vil vesentlig tilsidesette de særlige hensyn som gjør seg gjeldende i strandsonen.

Videre vil vi vise til at riving av terrassen var et av vilkårene for å innvilge dispensasjonen i 2015. Bakgrunnen for dette var blant annet at tiltaket var ulovlig oppført og at terrassen virket privatiserende på strandsonen. Det at verandaen nå ligger på tiltakshavers tomt endrer ikke denne vurderingen.

Vi viser til at det skal føres en restriktiv dispensasjonspraksis langs sjøen. Flere tiltak over tid bidrar til en bit-for-bit-utbygging som til sammen vil virke negativt på de allmenne interessene som planmyndigheten skal ivareta.

Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til brev til kommunen datert 17. september 2020 som beskriver innhold i oversendelser ved forespørsel om forhåndsuttalelse, og til dispensasjonsveiledere utarbeidet av Fylkesmannen som ligger på vår hjemmeside: <https://www.statsforvalteren.no/oslo-og-viken/plan-og-bygg/>. Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021 og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#).

Konklusjon

Vi mener utvidelsen av terrassen er i strid med nasjonale og regionale føringer, herunder Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, kommuneplanens arealdel punkt 3.2 om byggeforbudssone til sjøen i byggeområder og plan og bygningsloven § 1-8. Terrassens størrelse og nærhet til sjøen gjør at bryggen og strandsonen virker veldig privatisert. Vi fraråder derfor kommunen å innvilge søknaden når det kommer til verandaen. Vi viser til vurderingen over og foreslår at kun deler av verandaen vurderes godkjent.

Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken slik at vi kan vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.

Med hilsen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Karen Mimi Rygh
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG