

DRAMMEN KOMMUNE
SAK: BYGG-21/01623

Sendes kun som e-post

Drammen den 06. august 2021

UTTALELSE TIL STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN SIN KLAGE DATERT 08.07.2021

BAKGRUNN

Statsforvalteren frarådet både i brev datert 28. mai 2021 og nå i klagen til kommunen datert 08. juli 2021 mot å gi dispensasjon for verandaen da de mente at tiltakets størrelse og nærhet til sjøen har en privatiserende effekt på strandsonen og derfor er i strid med hensynene bak bestemmelsene.

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordele ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe, primært knyttet til offentlige hensyn.

Byggegrense i strandlinje er satt for å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. I klagen står det under «vurdering» at det samlet sett skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjoner for landskap og allmenn tilgang til sjøen. Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen.

I klagen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken skrives det under «vurdering» at verandaen som følger profilen av huset kan gis dispensasjon, men store deler av verandaen mot nord ikke burde tillates da det innebærer en ytterligere nedbygging av strandsonen i dette området. På grunn av verandaens plassering og nærhet til vannkanten fører videre til at bryggen og strandsonen rundt fremstår som sterkt privatiserende og allmennheten vil oppleve dette som et hinder for å benytte seg av arealene. På bakgrunn av dette anser Statsforvalteren at tiltaket vil vesentlig tilsidesette de særlige hensyn som gjør seg gjeldende i strandsonen.

AVVEING AV FORDELER OG ULEMPER

Den omsøkte verandaen ble etablert på eiendommen før tiltakshaver kjøpte eiendommen. Prosessen har vært lang for å få disse tiltakene godkjent. Tiltakshaver ønsker å beholde verandaen slik de kjøpte den (men med noen oppgraderinger) og det er slik den står i dag.

Statsforvalteren i Oslo og Viken vektlegger at tiltaket vil føre til en økt privatisering av området og at tiltaket derfor tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen. Dette karakteriserer ulempen i dispensasjonssaken.

Hensikten bak formålet til bestemmelsen om byggegrenser i strandsonen og bebyggelse i LNF område er å forhindre tiltak som reduserer områdets bruksverdi. Ved å få opprettholdt dispensasjonen og få beholdt verandaen (samt heve det nedre planet og oppgradere materialene) vil skillet mellom de private uteområdene og allmenne områdene bli tydeligere og terskelen for å benytte seg av de allmenne friluftsområdene vil bli lavere. Når det oppstår utydelige grenser mellom offentlige og private arealer blir det utydelig hvem som kan benytte seg av hvilke arealer og arealene blir da ofte ikke benyttet. Uteboden som i rammesøknaden var omsøkt som revet er revet, og all bygningsmasse er nå samlet i ett sammenhengende bygg, noe som gjør eiendommen mer helhetlig og angir en tydelig grense mot nord. Et tydelig skille mellom privat og offentlig grunn gjør at offentlig grunn er lettere å identifisere og mer komfortabelt å benytte seg av.

Ved å få opprettholdt dispensasjonen vil tiltakshaver få utnyttet arealer som i utgangspunktet er utformet på en måte som ikke innbyr til bruk av allmennheten. Eiendommen er preget av støy fra Svelvikveien og skrånet terreng som er vanskelig å unytte til uteoppholdsareal. Omsøkte tiltak er derfor meget verdifullt for tiltakshaver da verandaen har gode kvaliteter og er skjermet for støy.

Det ble i følgebrevet i rammesøknaden fra 2013 skrevet følgende: *«Det søkes om tillatelse for å beholde de deler av terrassen som ikke hindrer fri ferdsel samt brygge. Som kompensasjon for dette vil tiltakshaver oppføre en mindre terrengtrapp til allmennheten nord for eiendommen.»* Trappen er etablert som et kompenserende tiltak og er nødt til å sees på som en stor verdi for allmennheten. Trappen gir en god og sikker tilgang ned til arealer i strandsonen som ellers fremstår som utilgjengelige på grunn av bratt terreng og tett vegetasjon. Det at tiltakshaver har etablert trappen og gjort disse arealene mye mer tilgjengelige for allmennheten bør vektlegges mer tyngde enn ulempen terrassen medfører ved privatisering. Terrassen vil ikke hindre fri ferdsel og beslaglegger kun arealer som ellers er lite innbydende for allmennheten. Naturmiljø eller truede arter blir ikke berørt.

Området er ikke tilrettelagt for en kyststi. Likevel vil det være mulig for allmennheten å bevege seg på langs av eiendommen via svaberg. Flere andre omkringliggende eiendommer har bebyggt eiendommene sine betraktelig større og nærmere vannkanten og stenger da fullstendig for allmenn ferdsel. Eksisterende veranda mot nord vil ved dispensasjon oppgraderes og det vil være positivt for området i den forstand at den tilfører en høyere estetisk kvalitet til området.

Vi anser med dette at dispensasjonen ivaretar de allmenne interesser i strandsonen og forbedrer dagens situasjon ved tilgjengeliggjøring av strandsonen, etablering av et klart skille mellom offentlige og private arealer og en forskjønnelse av området ved gjennomføring av tiltakene.

KONKLUSJON

Fordelene for allmennheten går ut på at det etableres et tydelig skille mellom private og allmenne arealer slik at situasjonen blir lettere å lese og arealene blir mer attraktive å benytte seg av. Trappen som er blitt etablert i tilknytning til byggesaken gir god og sikker tilgang for allmennheten ned til arealene i strandsonen. For omgivelsene vil oppgraderingen av den eldre bygningsmassen være en forskjønnelse.

Det er ikke registrert noe viktig naturmiljø eller arter i området tiltaket ligger på. Tiltaket er et bestående forhold og beslaglegger derfor ikke i realiteten nye, ubebygde arealer. Tiltaket hindrer ikke fri ferdsel langs eiendommen.

Da hensynene bak bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene ber vi om at dispensasjonen opprettholdes.

Med vennlig hilsen

Lina Mee Stensen

.....
Lina Mee Stensen
Master i arkitektur

ARKITEKTKONTORET HAUGER AS
www.arkitekthauger.no