

Arkivsak-dok. BYGG-23/02137-5
Saksbehandler Christian Emmerich

Saksgang
Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023-2027

Møtedato
02.04.2024

Sak nr.

Høysandtoppen 17 – riving av hytte

Innstillingssak.

Kommunedirektørens innstilling:

Del av søknad om rammetillatelse som gjelder riving av hytta, mottatt 6.3.2023, godkjennes. Øvrige deler av søknaden behandles administrativt.

Vedlegg

Vedtak i klagesak - Sarpsborg - 1107_200 - Høysandtoppen 17 - rivning av hytte - oppføring av e 310954_1_1

Situasjonsplan-med-markert-rivetiltak-360-23-06762-1

Klage på avslag om riving av hytte - Høysandtoppen 17

Sammendrag

Statsforvalteren har opphevet kommunens avslag på søknad om riving av hytte i Høysand. På bakgrunn av statsforvalterens vurdering og usikkerhet rundt hjemmel for å avslå riving, vurderer kommunedirektøren det nå som riktig å gi rammetillatelse for riving av hytta.

Utredning

Tiltaket gjelder riving av hytte og oppføring av enebolig, se vedlagt situasjonsplan. Hytta har 41 m² bruksareal. Ny enebolig er omsøkt med 235 m² bruksareal.

Fax arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver Ann-Kristin Elvestad Ødegaard søkt om riving av hytta og oppføring av enebolig. Kommunen mottok søknaden 6.3.2023 og avslo den i vedtak av 15.9.2023. Tiltakshavers advokat påklaget avslaget. Utvalget for plan, miljø og teknikk besluttet i møte 29.11.2023 ikke å ta klagen til følge, og å sende klagen til Statsforvalteren for endelig behandling.

Statsforvalteren kom til at kystsoneplan § 4.24 bokstav b punkt ii ikke er en forbudsbestemmelse og at avslaget ikke kunne gis med hjemmel i bestemmelsen.

Statsforvalteren utelukker ikke at kommunen kan avslå søknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2, men savner en grundigere begrunnelse for et eventuelt nytt avslag. Det er vist til at kommunen har lagt vekt på saklige og relevante momenter i vurderingen, men at klageren har påpekt at ingen instans ønsker å overta objektet. Videre stilles det spørsmål ved kommunens vurdering av kostnadene med restaurerings- og

vedlikeholdsarbeidene, og om vern er hensiktsmessig. Kommunens avslag ble derfor opphevet og sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Sett i sammenheng med fritidsboligens dokumenterte verdi som kulturminne, vil en eventuell tillatelse til rivingen ha prinsipiell karakter. Søknad om riving bør derfor behandles politisk. Rammesøknaden omfatter også oppføring av en ny bolig på eiendommen. Denne delen av søknaden er ikke komplett. Kommunedirektøren mener likevel at nybygget ikke reiser spørsmål av prinsipiell karakter, og innstiller på at denne delen av søknaden behandles administrativt.

Plangrunnlag og plan- og bygningsloven § 29-2

Eiendommen er i reguleringsplan Del av Torgauten vedtatt 1985 avsatt til boliger felt B6a.

I kystsoneplanen vedtatt 2022 er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg. I kystsoneplanen ligger eiendommen i hensynsonene og bestemmelsesområdene bevaring landskap H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta og bevaring kulturmiljø H570_01 Høysand. Videre ligger eiendommen i detaljeringssonen H910 hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde uendret.

Plan- og bygningsloven § 29-2 sier:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»

Det er flere uttalelser fra departementet knyttet til bruken av plan- og bygningsloven § 29-2 i saker om riving. Blant annet heter det i KMDs uttalelse i sak 18/2170-2 på side 2:

«Pbl. § 31-1 [nå videreført i § 29-2] er videreført fra tidligere lover. Tidligere forarbeider og tolkningsuttalelser er dermed relevante. I forarbeidene til bygningsloven av 18. juni 1965 er det sagt at 'selvsagt hverken kan eller bør man forby enhver riving av slike bygninger og heller ikke at de blir revet, se Utkast til lov om bygningsvesenet s. 174. Videre har departementet i tidligere uttalelser sagt at pbl. § 31-1 ikke gir hjemmel for å avslå søknad om riving. Departementet mener pbl. § 31-1 fortsatt skal forstås slik ved søknad om riving av et helt byggverk.»
(kommunedirektørens klamme)

Øvrige uttalelser trekker i samme retning.

Uttalelser fra departementet, sett i sammenheng med Statsforvalterens vurderinger, tilsier at det må foreligge sterkere grunner for å si nei til riving enn det kommunen la til grunn i den opprinnelige vurderingen av saken.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren legger klagebehandlingen fra statsforvalteren til grunn for den nye vurderingen. Dette tilsier at det er usikkert hvorvidt kommunen har grunnlag for å si nei til riving.

Kommunedirektøren konkluderer med at rivingen er i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-2. Lovbestemmelsen, samt kystsoneplanens bestemmelser og hensynssoner legges til grunn for vurderingen av nybyggets visuelle kvaliteter.

Kommunedirektøren mener samtidig det bør legges vekt på en god estetisk utforming av et nytt bygg i området. I forhåndskonferansen og under den senere byggesaksbehandlingen er det gitt veiledning i hvordan hytta kan inngå i det nye prosjektet ved å oppføre tilbygg. Kommunedirektøren vil gi tilpasset veiledning under behandlingen av nybygget. Under saksbehandlingen er det lagt vekt på forutsigbarhet ved å peke på bevaring før kjøp av tomten og før kystsoneplanens bestemmelse var vedtatt.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Vedtaket isolert sett får ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljø:

Kommunedirektøren vurderer at riving er et dårlig alternativ til gjenbruk. Kommunedirektøren forutsetter at krav til håndtering av avfall i byggteknisk forskrift blir fulgt opp av utførende.

Folkehelse:

Vedtaket får ingen konsekvenser for folkehelse.