



Saksframlegg

Saksnummer.	Utvalg	Møtedato
115/19	Planutvalget	04.06.2019

Førstegangsbehandling - søknad om tillatelse til oppføring av fire firemannsboliger - Kysthospitalveien 13 - Gbnr 4040/13. Søknad om dispensasjon

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Avslag på søknad:

Saken gjelder søknad datert 21.06.2018, etter plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3, om rammetillatelse for oppføring av fire firemannsboliger i Kysthospitalveien 13, gbnr. 4040/13. Søknaden om rammetillatelse avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4 (2) *Rettsvirkning av reguleringsplan*.

Søknad om dispensasjon fra hensynssonen i reguleringsplanen avslås fordi vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt.

Saksbehandler: Byggesaksbehandler, jurist Anders Lund

04.06.2019 Planutvalget

Møtebehandling:

Marie Offenberg, H fremmet følgende forslag til vedtak:

Vedtak Kysthospitalvn. 13 - gbnr. 4040/13

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra § 7.1 i reguleringsplan for Kaken og Skråvika, og kommunedelplanens § 2-13 (3) for felling av hul eik som har vært utsatt for hærverk. Bygningene det søkes rammetillatelse for, utfordrer hensynssonen H560_9. Omsøkte tiltak forøvrig er i tråd med reguleringsplanen.

Treet er skadet mer enn 20%, og kan kun reddes med en betydelig sikringssone. Arborist Lilleby vurderer at: "...treet kan gro over skaden over tid. Før dette skjer er det sannsynlighet for at treet angripes av råte som ytterligere vil påvirke styrken i veden". Det vises til at snittet fører til en sterk strukturell svekkelse og at muligheten for brekkasje har økt, og at "treet vil være særlig utsatt ved sterk vind fra nord". Treet er ei sommereik, og som art er ikke den truet. Det er heller ikke noe generelt forbud mot å felle slike trær.

Fjerning av treet vil medføre at hensynet til bevaring blir noe tilsidesatt. Vilåret i § 19-2 dreier seg

om en *vesentlig* tilsidesettelse. Planutvalget vurderer at tilsidesettelsen ikke er *vesentlig*, tatt i betraktning skadeverket som er påført treet og risikoen det kan medføre. Arboristen Romtveit uttaler: "*Det er et spørsmål om treets stabilitet er tilstrekkelig i et bebyggt område*".

At treet har fått så store skader at man kan risikere velt i sterk vind, medfører at man ikke lengre kan garantere at treet er sikkert for omgivelsene rundt - og heller ikke *hvor lenge* treet er garantert stabilt. Treet kan overleve, men det betinger at det må gjennomføres sikringstiltak og at treet må følges opp med jevnlig inspeksjoner (Arborist Lilleby s. 5). Han konkluderer med at: "*Skal området utvikles til bolig formål og sikkerhetstiltak ikke kan gjennomføres bør treet felles*" (s.6).

Om treet ikke kan felles, anser ikke tiltakshaver lengre tomten som trygg nok til å være egnet til boligformål. Planutvalget ønsker at det reetableres tomt med fokus på sikkerheten til de om bor og ferdes i området. Larvik kommune har fokus på økt tilflytting og anser fordelene ved felling av treet som betydelig større enn ulempene.

Vedtak:

Planutvalget vurderer kriteriene for dispensasjon som oppfylt, og gir dispensasjon fra § 7.1 i reguleringsplan for Kaken og Skråvika, og kommunedelplanens § 2-13 (3). Dette slik at eika kan felles, og at søknad om rammetillatelse til oppføring av fire firemannsboliger på [Kysthospitalveien 13](#) kan godkjennes.

Tillegg under vedtak:

Det forutsettes at vedtaket ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Votering:

Det ble votert alternativt over rådmannens forslag satt opp mot Marie Offenberg, H sitt forslag til vedtak som ble vedtatt med 8 stemmer.

8= BL 2, KrF 1, FrP 1, AP 2, H 2

3= SP 1, SV 1, AP 1

PLA- 115/19 Vedtak:

Planutvalget vurderer kriteriene for dispensasjon som oppfylt, og gir dispensasjon fra § 7.1 i reguleringsplan for Kaken og Skråvika, og kommunedelplanens § 2-13 (3). Dette slik at eika kan felles, og at søknad om rammetillatelse til oppføring av fire firemannsboliger på [Kysthospitalveien 13](#) kan godkjennes.

Det forutsettes at vedtaket ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

SAMMENDRAG:

Det er søkt rammetillatelse til oppføring av fire firemannsboliger, til sammen 16 boenheter, på

eiendommen Kysthospitalveien 13. Det er søkt dispensasjon fra hensynssonen på eiendommen.

Bygningene i det omsøkte tiltaket er plassert slik at den innregulerte hensynssonen utfordres.

Planutvalget skal som en følge ta stilling til søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 7.1 med tanke på å felle den hule eika på eiendommen.

I planutvalgsmøte 23.04.2019 vurderer planutvalget å gi dispensasjon som omsøkt. Saken er deretter oversendt til fylkesmannens miljøavdeling til uttalelse.

Fylkesmannens miljøavdeling fraråder kommunen å innvilge dispensasjonssøknaden, og vil vurdere påklaging av et eventuelt positivt vedtak.

Rådmannen har vurdert tiltaket og kan ikke se at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og anbefaler derfor at søknaden avslås.

HANDLINGSROM:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kaken og Skråvika, vedtatt 17.09.2014 og er avsatt til byggeområde for bolig – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1).

Deler av eiendommen er også belagt med hensynssone H560_9 Bevaring naturmiljø.

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Stavern by (2015-2027), ikraftsatt 16. september 2015, med reviderte bestemmelser gjeldende fra 13. september 2017. I

kommunedelplanen er eiendommen belagt med hensynssone H560_1 Bevaring naturmiljø, samt belagt med en båndleggingssone H720_1 Båndlegging etter lov om naturvern.

I tillegg er det gitt bestemmelser til kommunedelplanen om bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, der det bl.a. er bestemt at inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning ikke skal forekomme. Videre er det bestemt at felling eller vesentlig beskæring av krone eller rotsone av større trær må avklares med plan- og bygningsmyndighetene, enten gjennom en ordinær byggesak eller ved en dispensasjonssøknad, jf. § 2-13 (3).

Det følger av kommunedelplanen § 2-4 at reguleringsplanens bestemmelser har forrang ved motstrid når arealformålene i reguleringsplanen og kommunedelplanen er samsvarende. Der kommunedelplanen har bestemmelser om forhold som ikke er omtalt i reguleringsplanen, vil disse bestemmelsene gjelde i tillegg til reguleringsbestemmelsene.

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Feste Grenland AS har på vegne av Kystabakken Prosjekt AS, sendt inn søknad om rammetillatelse for oppføring av fire firemannsboliger (tilsammen 16 boenheter) i Kysthospitalveien 13. Det er søkt dispensasjon fra hensynssone H560_9 i reguleringsplanen og bevaring av tre, med tanke på å felle den hule eika på eiendommen.

Bygget som en gang sto på eiendommen er tidligere revet, og eiendommen er dermed ubebygget. Det omsøkte tiltaket består av fire relativt like bygninger i to etasjer, med parkering i underetasje under hvert bygg i tillegg. To av bygningen plasseres på det høyeste nivået innerst på eiendommen, mens de to andre bygningene plasseres på det nederste nivået, mot veien.

Garasje for hver enkelt boenhet, samt noen gjesteplasser, er tenkt plassert i garasjekjellere under hvert bygg. I tillegg er det vist 6 gjesteplasser på terreng.

Rammesøknaden omfatter følgende areal:

· Bebygd areal inkludert parkeringsareal på terreng (BYA)	1312,50 m ²
· Uteoppholdsareal (privat)	439,6 m ²

· Uteoppholdsareal (felles)	1222,8 m ²
· Lekeplass	260 m ²

Den regulerte utnyttelsesgraden på eiendommen er 40 %-BYA, mens den planlagte utnyttelsesgraden i det omsøkte tiltaket er oppgitt til 39,51 %-BYA.

De omsøkte byggehøyden er i tråd med reguleringsplanen.

Under behandlingen av søknaden har det blitt utført hærverk på den hule eika på eiendommen, og dette har ført til at det er søkt dispensasjon fra reguleringsplanens hensynssone med tanke på felling av eika. Ansvarlig søker oppgir at eiketreet søkes felt og fjernet i sin helhet, og at begrunnelsen er at treet ikke lenger anses å være sikkert for omgivelsene som følge av skadene fra hærverket. Søknaden ble først sendt inn 21.06.2018. Søknaden er nabovarslet, og det er mottatt felles merknader til varselet fra naboer i Kysthospitaleveien 2, Kysthospitaleveien 5, Kysthospitaleveien 18, Kysthospitaleveien 20, Kysthospitaleveien 22 A og B og Kysthospitaleveien 24. Nabomerknadene går bl.a. ut på følgende:

- Tiltaket har et for høyt volum, det er overdimensjonert. Tiltaket er for dårlig integrert i terrenget.
- Parkeringsløsningen er for dårlig/underdimensjonert i forhold til antall boenheter.
- Den gamle eiken er allerede skadet og beskåret under rensning av tomten. Ytterligere arbeid på eiendommen vil sannsynligvis skade rotsystemet.
- 3D-illustrasjonene som følger saken viser at tiltaket vil bære preg av «lavblokk». Andre tegninger gir inntrykk av at naboeiendommene på andre side av veien ligger høyere enn det omsøkte tiltaket.

Til disse merknadene har ansvarlig søker bemerket at det omsøkte tiltaket er i tråd med reguleringsplanen, og at perspektiver i illustrasjoner skal stemme med faktiske høyder.

I forbindelse med innsending av dispensasjonssøknad knyttet til felling av hul eik ble det sendt nytt nabovarsel. Det er mottatt merknader fra eierne i Kysthospitaleveien 24, som også eierne i Kysthospitaleveien 22 A har sluttet seg til. Nabomerknadene til dispensasjonssøknaden går bl.a. ut på følgende:

- Søknadens utsagn om sikkerhetsrisikoen knyttet til treet er ikke i tråd med arboristens vurdering.
- Det presiseres at arboristen foreslår flere tiltak, hvorav felling kan vurderes dersom sikkerhetstiltak ikke kan gjennomføres.
- En tillatelse til felling vil kunne gi inntrykk av man ved ev. «fremtidig konflikt mellom verneinteresser basert i lov og utbyggerinteresser kan løse problemet med motorsag, og at Larvik kommune de facto vil understøtte et slikt utfall».

Til disse merknadene har ansvarlig søker skrevet:

Vi ønsker ikke å gå inn i en faglig diskusjon om hvilke tiltak rapportene angående hærverket på eiketreeene konkluderer med. Det konstateres at treet er skadet mer en 20% og at det derfor kan reddes, men da med en sikringssone på 42x42m. Ergo blir det i så fall lite areal igjen til boligformål.

Under sluttbehandling av søknaden oppdaget rådmannen at nedkjørsel til bygning 1 forutsatte at ca. 10 meter av steingarden i hensynssonen måtte fjernes. Etter å ha gjort ansvarlig søker oppmerksom på dette er det omprosjektert, slik at innkjøringen vinkles utenom muren, samtidig som bygningene 1 og 2 heves én meter. Etter hevingen vil bygningene fortsatt være i tråd med reguleringsplan. Ansvarlig søker beskriver løsningen som tilfredsstillende, og mener en slik løsning ikke betinger

dispensasjon fra hensynssonen. Endringen er ikke nabovarslet.

Søknaden anses å være komplett ved innsending av ny situasjonsplan og snitt 10.04.2019.

HØRING:

Saken er oversendt til Fylkesmannen i Vestfold og Telemark etter behandlingen i planutvalget 23.04.2019. Miljøavdelingen fraråder i brev datert 23.05.2019 at kommunen innvilger søknaden, og vil vurdere påklaging av et eventuelt positivt vedtak.

Fylkesmannen mener at det omsøkte tiltaket vil forringe verdifull natur i strid med § 53 i naturmangfoldloven og bestemmelsen om bevaring av trær i kommunedelplan for Stavern.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Ingen.

KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE

Ingen.

MILJØFAKTORER:

Saken anses å være prinsipiell i forhold til Larvik kommunes holdning til tiltak i utvalgte naturtyper.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

Ingen.

ALTERNATIVE LØSNINGER:

Dersom planutvalget mener det er grunnlag for å gi dispensasjon med tanke på å felle treet ser rådmannen to alternativer.

Alternativ 1: Søknad om dispensasjon fra hensynssonen innvilges slik at den hule eika kan felles, men for å motvirke den klare presedensvirkningen av et slikt vedtak settes det vilkår om at eiendommen ikke kan bebygges innenfor det eksisterende treets dryppsoner, samt at det replantes. Søknad om tillatelse til oppføring av fire firemannsboliger avslås, med en anbefaling om omprosjektering i tråd med dispensasjonsvedtaket. Utbygger vil dermed ikke ha nevneverdig fordel av at treet fjernes, samtidig som eiendommen kan bebygges i tråd med planen.

Planutvalget må begrunne dispensasjonsvedtaket. Ettersom kommunen er rettslig forpliktet til å ta særskilt hensyn til utvalgte naturtyper skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer. Det skal framgå av vedtaket at denne vurderingen er foretatt og hvordan hensynet til den utvalgte naturtypen er vektlagt.

Etter at det er fattet vedtak som legger til rette for felling av den hule eika skal vedtaket som et minimum kunngjøres i Østlands-Posten. Vedtaket skal også registreres i Miljøvedtaksregisteret.

Av hensyn til en eventuell klagebehandling anbefales det at det samtidig forutsettes at vedtaket ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Alternativ 2: Søknad om tillatelse til oppføring av fire firemannsboliger godkjennes, og det gis dispensasjon fra hensynssonen slik at den hule eika kan felles. Planutvalget må begrunne dispensasjonsvedtaket. Ettersom kommunen er rettslig forpliktet til å ta særskilt hensyn til utvalgte naturtyper skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer. Det skal framgå av vedtaket at denne vurderingen er foretatt og hvordan hensynet til den utvalgte naturtypen er vektlagt.

Etter at det er fattet vedtak som legger til rette for felling av den hule eika skal vedtaket som et minimum kunngjøres i Østlands-Posten. Vedtaket skal også registreres i Miljøvedtaksregisteret.

Av hensyn til en eventuell klagebehandling anbefales det at det samtidig forutsettes at vedtaket ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

Rådmannens vurdering er at de ytre rammene for det omsøkte tiltaket er i tråd med reguleringsplanen og kommunedelplanen hva gjelder utnyttelsesgrad, krav til uteoppholdsarealer og lekeplass, samt krav til antall parkeringsplasser. Under behandlingen av søknaden er høyden på de øverste byggene økt fra cote+27 meter til cote +28 meter, men denne høyden er fortsatt innenfor regulert byggehøyde.

Etter at søknaden ble mottatt 21.06.2019, og etter at rådmannen pekte på at det var i strid med reguleringsplanen å fjerne 10 meter av steingarden slik opprinnelig løsning la opp til, er det foretatt en omprosjektering for å sikre at steingarden på eiendommen kan bevares. Ansvarlig søker har argumentert for at en heving av bygningene og omlegging av innkjøringen til parkeringen i bygg 1 vil gi en tilfredsstillende løsning som ikke vil være i strid med den etablerte hensynssonen, da steingarden bevares. Rådmannen mener dette ikke er en god løsning, men har under tvil kommet til at hensynet til steingarden ivaretas i tilstrekkelig grad. Rådmannen legger til grunn at den valgte løsningen ikke betinger dispensasjon fra hensynssonen i forhold til steingarden.

Rådmannen mener derimot at bygningene på eiendommen kommer i konflikt med hensynssonen på eiendommen. I tillegg til den avgrensede hensynssonen er treet markert med et særskilt punktsymbol i reguleringsplankartet. I følge til tegnforklaringen til plankartet er treet et «[e]ksisterende tre som skal bevares». Det er altså ikke automatisk slik at en plassering av tiltak rett utenfor hensynssonen vil måtte aksepteres, treet skal bevares uavhengig av hensynssonen. Rådmannens vurdering er at det omsøkte tiltakets utforming vil kunne være avgjørende for om treet bevares eller ikke, men hva som må gjøres for at treet bevares må baseres på en trefaglig vurdering. Rådmannen har allikevel tatt som et minste utgangspunkt at ethvert tiltak skal skje utenfor treets dryppsoner, et prinsipp som er nedfelt i § 2-13 (3) i bestemmelsene til kommunedelplanen for Stavern. Rådmannen mener videre at dette prinsippet er lagt til grunn i uttalelse fra tiltakshavers egen arborist, som igjen støttes av rådmannens egne arborister. I denne saken er det prosjektert med en plassering av bygg 1 og 4 som vil være innenfor treets dryppsoner, og en slik plassering vil dermed være betinget av dispensasjon.

Til søknaden om dispensasjon

Hensikten med å søke dispensasjon er å kunne felle treet. Ansvarlig søker har søkt dispensasjon fra §7.1 i reguleringsplanen for Kaken og Skråvika, samt Naturmangfoldsloven §53. Ettersom målet med dispensasjonen er å få felt treet har rådmannen lagt til grunn at søknaden også omfatter kommunedelplanens § 2-13 (3).

På generelt grunnlag skal rådmannen bemerke at plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt direkte i loven eller bestemmelser gitt i medhold av loven. Dispensasjonsadgangen er begrenset i § 19-2 (2), som lyder:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved vurderingen av om dispensasjon skal gis, må det tas utgangspunkt i den aktuelle bestemmelsen det skal dispenseres fra. Er bestemmelsen bærer av viktige hensyn etter plan og bygningsloven, skal det mer til for å tillate dispensasjon enn om det dreier seg om mer detaljpregede forhold som for eksempel tekniske løsninger.

Naturmangfoldloven er ikke en lov det skal dispenseres fra, men naturmangfoldloven § 53 gir anvisning på at kommunen plikter å ta «særskilt hensyn» til forekomster av utvalgte naturtyper (bl.a. hule eiker) slik at naturmangfoldet bevares. I praksis innebærer dette at før det besluttes å gjøre inngrep i en forekomst av en utvalgt naturtype, må konsekvensen for den utvalgte naturtypen

klarlegges. Vurderingen skal skje etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. At det skal tas «særskilt hensyn» innebærer at hensynet til forekomsten skal veie tungt i vurderingen av utfallet av saken. Dette innebærer imidlertid ikke at det i alle tilfeller skal ha avgjørende betydning. Her kan det oppstå mål- og interessekonflikter som tilsier at enkeltforekomster av en utvalgt naturtype kan forringes eller ødelegges.

Om treet

Den konkrete eikas fysiske tilstand er godt undersøkt og grundig vurdert. Etter at det ble utført hærverk på treet har rådmannen innhentet bistand fra Trepleiefirma Lilleby AS (Lilleby), som har vurdert treet tilstand.

Rådmannen støtter seg på rapporten fra Lilleby, der treet beskrives som sommereik (*Quercus robur*). Lilleby beskriver treet tilstand slik:

Står fritt og soleksponert inntil steingard midt på eiendom. Treet står på gammel skogbunn. Ingen problemer i rotsone. Røtter strekker seg vidt, opptil to ganger kronediameter. Solid hovedstamme som deler seg i tre likeverdige deler ca 2,5m opp. God struktur og sterke sammenføyninger i stammedele. Ingen svakheter på stamme funnet oppover i krone. Vid krone, fremstår som vital med god årsvekst. Sterke grenfester. Noe tørre grener, normalt for eik. Oppdaget noen mindre brekkasjeskader og gren med en viss svakhet – ikke prekært.

Videre er hærverket som er gjort på treet beskrevet slik:

Det er skjært et snitt i hele stammens «bredde» på nordøst side. Snittet måler på det dypeste 21cm mot sør inn mot senter av treet. Treet diameter ved skadested er på 91cm. Det betyr at ca 20% av treet totale areal er skadet.

Når det gjelder treet styrke og vitalitet etter hærverket har Lilleby beskrevet dette slik:

Skaden er ikke reversibel, men treet kan gro over skaden over tid. Før dette skjer er det sannsynlighet for at treet angripes av råte som ytterligere vil påvirke styrken i veden. At snittet er lagt fra nordøst side fører til en sterk strukturell svekkelse på nettopp den siden og treet vil være særlig utsatt ved sterk vind fra nord. Nedre del av stamme hvor skade er utført er solid. Denne delen av treet skal ta imot og kompensere for bevegelser i krone ved sterkt vindvær. Et tre er mer eller mindre dynamisk fra rot til skuddspiss hvor alle elementer er med på å oppta og fordele belastninger. Dette kan skjer ved en svært langsom og møysommelig tilpasning i forhold til belastninger og voksested. Når denne balansen plutselig blir så sterkt forstyrret vil det alltid forårsake utfordringer. Treet vil ikke kunne opprettholde den samme dynamiske styrken og muligheten for svakheter og brekkasje øker.

Når det kommer til vitalitet er treet svekket. Brudd i veden hvor vanntransport (vedev/xylem) og lagring av energi til lagringsorganer og røtter (silvev/floem) foregår er brutt. Da en stor del av denne transporten skjer i ytterste delen av veden vil skaden hindre transport og med tiden kunne føre til tørre partier i krone, særlig på samme side som skade, samt redusert energilagringsskapitet. Det er svært mye styrke i veden på et eiketre, skaden tatt i betraktning, er det fortsatt tilnærmet 75% frisk ved igjen etter skade. Eik er svært motstandsdyktig mot råteangrep. Treet er vitalt, og det vil kunne gå lang tid før treet svekkes i særlig grad.

Ovennevnte tatt i betraktning vil det være stor sannsynlighet for at treet kan stå som det gjør i lang tid fremover, også med skade. OBS!! Det MÅ tas sikkerhetshensyn nevnt i anbefalinger og treet må følges opp med jevnlig inspeksjoner.

Om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra

Rådmannen mener hensynssonen og bevaringen av det eksisterende treet har et dobbelt formål.

På den ene siden er den hule eika og steingarden *historiske elementer* i området, og hensynssonen er gitt for å bevare disse elementene for framtida. Disse hensynene har kommet til uttrykk i bestemmelsen i reguleringsplanen som sier at «[i]nnenfor sonene tillates ikke tiltak som kan reduserer naturtypelokalitetens verdi eller på annen måte gjøre skade på lokalitetene». Kysthospitalveien 13 blir for øvrig omtalt som «Stein gård» i planbeskrivelsen.

I tillegg er den hule eika gitt et særskilt vern i kommunedelplanen for Stavern. Bestemmelsen om bevaring av eksisterende tre er delvis knyttet til treet som et stort varmekjært løvtré, men den er nok særlig knyttet til den hule eikas status som en utvalgt naturtype. Bestemmelsen må ses på som en henvisning til at naturmangfoldloven gir anvisning på at det må tas særskilt hensyn til forekomsten.

Om hensynene bak lovens formålsbestemmelse

Plan- og bygningsloven § 1-1 inneholder lovens formålsbestemmelse. Her finnes de generelle hensynene loven skal ivareta, som dermed vil kunne være relevante uavhengig av den konkrete regelen det vurderes å dispensere fra. Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Videre skal bestemmelsen sikre at byggesaksbehandlingen etter loven gir tiltak som er i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Blir hensynene vesentlig tilsidesatt gjennom en dispensasjon?

Rådmannen skal konkludere kort med at fjerning av treet helt klart vil medføre at hensynet til å bevare et historisk område blir tilsidesatt. Samtidig er det ikke åpenbart at en dispensasjon vil medføre en vesentlig tilsidesettelse dersom det settes som vilkår for dispensasjonen at det skal replantes etter felling.

Samtidig er det hensynet bak bestemmelsen om å bevare eksisterende trær som blir særlig utfordret ved en felling. Vi har både hensynet til kommuneplanens bestemmelser om bevaring av store løvtrær og hensynet til treet som en utvalgt naturtype.

En fjerning av treet vil også helt klart medføre at hensynet til bevaring av treet blir tilsidesatt. Rådmannen mener det er naturlig å holde vurderingen av konsekvensene inngrepet vil ha for den utvalgte naturtypen opp mot den potensielle faren treet vil kunne medføre for omgivelsene.

Klarlegging av konsekvensene et tiltak vil ha for den utvalgte naturtypen – vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Målet her er å komme fram til hvordan naturmangfoldet påvirkes av at det gis dispensasjon som gir adgang til å felle treet.

Til naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget):

Rådmannen skal innledningsvis bemerke at sommerek som art ikke er truet, og at det ikke er noe generelt forbud mot å felle trær av arten. Samtidig er det slik at store/hule eiker er beskyttet som en utvalgt naturtype fordi store/hule eiker har en viktig funksjon som vert for andre organismer. Eiketrær kan bli svært gamle, og de fleste hule eiker er mer enn 200 år gamle. I løpet av eikas lange levetid oppstår mange viktige levesteder på og i treet, som er grunnlaget for eikas rike artsmangfold, som grov sprekkebark og ulike miljøer med død ved og vedmuld. De mange ulike mikrohabitatene i eika, og det at eika lever så lenge, gjør at en mengde forskjellige arter lever i tilknytning til gamle, hule eiker. I følge flere kilder er eik det treslaget i Skandinavia som har flest arter knyttet til seg, og det anslås at 4-500 lav, moser og sopp har eik som eneste eller viktigste vertstre. I tillegg kommer 8-900 insektarter, som igjen er assosiert med et stort antall parasitter fra ulike artsgrupper. Totalt kan

man derfor anta at minst 1500 arter er forbundet med eik. Mange av disse er særlig knyttet til grove, gamle eiker.

Når det gjelder rødlistearter, vet vi at 120 rødlista billearter er angitt å leve i tilknytning til eik i Norge, og om lag halvparten av disse er knyttet til hule eiker. Det er videre registrert hele 87 jordboende rødlista sopparter med >15 % av sine forekomster i rik eikeskog, og 11 vedboende rødlistearter av sopp er eksklusivt knyttet til eik. Av de rødlista lavene har fem arter store, gamle eiker som sitt eneste levested. Opplysningene om eikas betydning som utvalgt naturtype er hentet fra *Direktoratet for naturforvaltning 2012. Handlingsplan for utvalgt naturtype hule eiker. DN-rapport 1-2012.*

Den konkrete eika er registrert i naturbase.no som «Lokalt viktig». I tillegg står det en hul eik på naboeiendommen (også omtalt i rapport fra Lilleby). Rådmannen legger til grunn at de to trærne må ses i sammenheng som en utvalgt naturtype. Ut over dette har ikke rådmannen foretatt en selvstendig undersøkelse/vurdering av den konkrete eikas funksjon som vert for de mange ulike mikrohabitatene man vet kan etablere seg i hule eiker. Det antas å ville være svært ressurskrevende å skulle kartlegge slike forekomster.

Til naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet):

Helt lokalt er det registrert to hule eiker som må ses i sammenheng som en utvalgt naturtype. Rådmannen har liten kunnskap om hvilke konkrete arter som faktisk lever i treet som søkes felt, og det er ikke gjennomført noen kartlegging av dette. Flere av artene som lever i hule eiker har svært dårlig spredningsevne.

Allikevel er rådmannens vurdering at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse.

Til naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Forekomsten av hule eiker som utvalgt naturtype er relativt godt kartlagt, og registreringer i naturbase.no viser at vi må bevege oss 1-2 kilometer mot syd/vest for å finne andre forekomster av hule eik.

Når det gjelder påvirkningen på naturmangfoldet i større målestokk må det det særlig vurderes hvilken presedens en tillatelse til felling vil kunne skape for framtidige saker. Per i dag er ikke rådmannen kjent med noen andre pågående saker i Larvik kommune der det er søkt tillatelse til å felle hul eik. Samtidig er det rådmannens erfaring av det er knyttet mange konflikter til trær, og at det i plansaker er et betydelig press på å foreta arealdisponeringer som går på bekostning av naturmangfoldet. I utbyggingssaker (som her) vil utbygger kunne sikre økt lønnsomhet gjennom reduksjon av kostnader og/eller økning av inntekter. Det å måtte ta hensyn til hule eiker eller andre varmekjære løvtrær, vil både kunne medføre økte prosjekterings- og byggekostnader, og/eller tapte inntekter som følge av lavere utnyttelse. En dispensasjon i foreliggende sak vil utvilsomt kunne ha presedens for andre saker i framtiden, noe som tilsier at man må være ekstra varsom i foreliggende sak.

Når det bare befinner seg én annen eik i nærheten, når avstanden til de andre hule eikene er så stor og det gjør seg gjeldende sterke presedenshensyn, mener rådmannen at felling av treet vil medføre en betydelig negativ påvirkning på det naturmangfoldet.

Til naturmangfoldloven § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Ikke relevant i denne saken.

Til naturmangfoldloven § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder):

Ikke relevant i denne saken.

Samlet vurdert mener rådmannen at kriteriene i naturmangfoldloven §§ 8-12 tilsier at felling av treet vil ha en klart negativ påvirkning på naturmangfoldet.

Dette må holdes opp mot hvilken fare treet utgjør for omgivelsene etter at det er påført en skade. Ansvarlig søker mener treet bør felles fordi det ikke lenger kan anses sikkert for omgivelsene rundt. I forhold til vurderingen av om treet utgjør en fare for liv og helse mener rådmannen at det må legges vekt på Lillebys vurdering (se over), og at det er «stor sannsynlighet for at treet kan stå som det gjør i lang tid fremover, også med skade». Slik rådmannen forstår rapporten er det pr. i dag ingen grunn til å frykte at treet vil medføre noen umiddelbar fare for omgivelsene. Usikkerhetsmomentet ligger i om hærverket vil føre til at treet vil svekkes i fremtiden, eller om treet vil kunne bevare tilstrekkelig styrke. Tiltakshavers mener det er knyttet usikkerhet til treets styrke, og baserer så langt vi kan se denne vurderingen på uttalelse fra arborist Arne Romtveit, Håkonsen og Sukke Landskapsentreprenør AS. Vurderingen fremgår av e-post sendt til tiltakshaver etter at skaden ble oppdaget: «Det er et sår som det kommer til å ta år og gro over og svekker vesentlig treets vitalitet i mange år framover. Det er også et spørsmål om treets stabilitet er tilstrekkelig i et bebygd område». Lilleby har foretatt en langt grundige vurdering etter dette. Det er ansvarlig søkers oppgave å begrunne hvorfor det skal gis dispensasjon, men så langt rådmannen kan se hviler dispensasjonssøknaden på en antakelse om at treet utgjør en stor sikkerhetsrisiko slik det står i dag. Rådmannen mener at Lillebys anbefaling om at sikringstiltak gjennomføres burde vært fulgt opp av ansvarlig søker, men det er ikke redegjort for at sikringstiltak er gjennomført. I kommentaren til merknadene fra nabo skriver ansvarlig søker at treet kan reddes, men da med en sikringssone på 42x42m. Det er på ingen måte underbygget at det eneste alternativet er å etablere en så stor sikringssone. At den hule eika medfører en fare for omgivelsene framstår etter rådmannens mening som dårlig underbygget, og den hypotetiske risikoen kan ikke tillegges høyere vekt en hensynet til bevaring av naturmangfoldet. Ansvarlig søker må vurdere konkrete sikringstiltak.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og at vilkårene for å gi dispensasjon dermed ikke er oppfylt.

Rådmannen finner det da heller ikke nødvendig å gå videre til en vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene.

I tillegg har fylkesmannens miljøavdeling vurdert at det omsøkte tiltaket vil forringe verdifull natur i strid med § 53 i naturmangfoldloven og bestemmelsen om bevaring av trær i kommunedelplan for Stavern. Fylkesmannen fraråder at kommunen innvilger søknaden, og vil vurdere påklaging av et eventuelt positivt vedtak.

Rådmannen anbefaler at søknad om dispensasjon avslås.

Vedlegg:

Tittel

Fraråder og vil vurdere påklaging - dispensasjon - gbnr 4040/13 - Kysthospitalveien 13 -

Larvik - oppføring av fire firemannsboliger

Kysthospitalveien 13 - oppdaterte tegninger

D-1 Situasjonsplan

A30 Snitt

Kysthospitalveien 13 GBnr 404013 - Komplettering rammesøknad

Følgebrev - Firemannsboliger - Kysthospitalveien 13

Fasade

Vedlegg C naboklage (Revidert 09.07.18)
Naboklage og svar - Kysthospitalveien 13 - 4040/13
Vedtak - Fastsetting av tiltaksklasser - Oppføring av 4 firemannsboliger -
Kysthospitalveien 13 - 4040/13
Kommentar til nabovarsel fra Gbnr.4040/13
Nabokommentarer - Felling av tre - Kysthospitalveien bnr 4040/13 -
Følgebrev med kommentarer fra naboer
Tilsyns-rapporter (Kysthospitalveien 13) den 13.09.2017
Tilsyns-rapporter (Kysthospitalveien 13)-19.01.2019
Vurdering Kysthospitalveien 13 PDF
Melding om hærverk på vernet eiketre i Kysthospitalveien
20190108_084840
20190108_084854
20190108_084910
20190108_090014
20190108_090047