

Reidar Eidsvåg

Rådhusvegen 4
7353 BØRSA

Deres ref.

Vår ref.

10427/2019/32/125/1627HAGR

Dato

12.09.2019

Reidar Eidsvåg - Dispensasjon og tillatelse til oppføring av bod og anneks på 32/125

Saksområdet er delegert til rådmannen, jamfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2019/1610	Ansvarlig søker:	Reidar Eidsvåg
Eiendom, gnr/bnr:	32/125	Tiltakshaver:	Reidar Eidsvåg
Vedtak nr.:	19/210	Søknadsdato:	15.07.2019
Saksbehandler:	Hans Kristian Greiff	Kompletttdato:	15.07.2019

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt 15.07.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Søknaden gjelder riving av eksisterende uthus, oppføring av ny bod og nytt anneks der hvor eksisterende uthus står. Søknaden er noe svakt dokumentert hva angår tiltaket som skal rives, men etter enkel måling i kart har uthuset et bebygd areal på ca. 15 m². Nytt anneks har et bebygd areal på 36 m², bruksareal ikke oppgitt. Gesimshøyde oppgis å være 2,4 meter, mønehøyde oppgis å være 3,65 meter. Anneks skal oppføres med saltak, takvinkel ikke oppgitt. Bod oppgis å ha et bebygd areal på 26,25 m², bruksareal ikke oppgitt. Gesimshøyde oppgis å være 2,3 meter, mønehøyde oppgis å være 3,65 meter. Tiltaket skal oppføres med saltak, takvinkel ikke oppgitt.

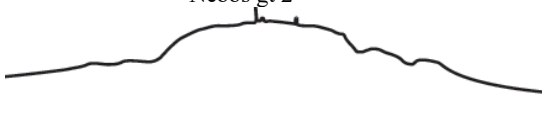
Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen er fradelt i 1973, oppmålt og bebygd med fritidsbolig og uthus. Tomta har et beregnet areal på 2044,5 m².

Tomta er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel (heretter KPA), byggegrense mot sjø går langs tomtas nabogrense mot sør. Oppføring av bygg med tjenende funksjon til fritidsbolig på denne tomte er ikke i overenstemmelse med arealformålet og vedtatt byggegrense mot sjø og kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon.

Postadresse	postmottak 7160 BJUGN	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
Besøksadresse	Rådhuset, Alf Nebbs gt 2	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no
		Bankgiro	8650.48.01219		



 **#realiserdrømmenibjugn**

Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Byggeforbud i strandsona

I 100-metersbeltet langs sjøen er det byggeforbud, men dette gjelder ikke der byggegrensen fremkommer av gjeldende reguleringsplan, eller av kommuneplanens arealdel. jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 5. Her er det vedtatt slik byggegrense, denne er betydelig nærmere sjøen enn 100 meter og har selvstendig juridisk betydning. Hensynene bak denne byggegrensen er de samme som bak det generelle byggeforbudet i strandsona jf. pbl. § 1-8.

Arealformålet LNFR

I LNFR-område tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet, spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring, jf. KPA § 10-1 Dette gjelder også fritidsbebyggelse.

Ulike former for tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, inntil 50 m² kan godkjennes uten dispensasjon, jf. KPA § 10-2. Nye garasjer og uthus inntil 50 m² bebygd areal, mønehøyde inntil 5 meter kan tillates etter ordinær søknad. Dette innebærer at omsøkte bod ikke trenger dispensasjon for oppføring.

Dispensasjonshjemmelen

Kommunen kan gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2, forutsatt at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak reglene 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. Dersom disse vilkårene er oppfylt er det opp til kommunens frie skjønn om dispensasjon skal gis.

Vurdering:

Adkomst

Ingen endring.

Vann og avløp

Det skal ifølge søknaden ikke installeres vannklosett og rådmannen legger til grunn at tiltaket ikke vil medføre endringer for eiendommens tilknytning til vann og avløp.

Rådmannen minner imidlertid om at dersom det skal legges inn vann i anneks eller bod må utslippstillatelse omsøkes.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Tiltaket vil ikke medføre negativ konsekvens for sårbare arter eller naturtyper. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Plantegning

Søknaden er noe svakt dokumentert når det gjelder rominndeling for omsøkte tiltak. Det må derfor utformes plantegning for ny bod og anneks. Dersom disse byggene ikke skal utformes med interne vegger er det nok at det gis tilbakemelding om at disse vil utformes med bare ett internt rom og angi hva dette skal romme. Bruksareal for innvendig rom må også oppgis. Dette må sendes til kommunen, senest ved søknad om ferdigattest.

Bevaringsområde kulturminner

Tiltakseiendommen grenser opp mot tilliggende hensynssone for bevaring av kulturmiljø i reguleringsplanen for Ervikbukta boligområde. Rådmannen vurderer at det liten risiko for at omsøkte tiltak kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner, men minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Reidar Eidsvåg-selvbygger	SØK/PRO/UTF – hele tiltaket - 1	Nei

Tiltakshaver søker om personlig ansvarsrett som selvbygger av tiltak på egen fritidseiendom. Tiltakshaver søker som personlig ansvarsrett for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket. Han kan sannsynliggjøre bruk av nødvendig kompetanse ved bruk av egen utdanning og/eller praksis, bruk av medhjelpers utdanning og/eller praksis samt bruk av innleid foretak. Etter rådmannens vurdering viser denne at det vil være tilstrekkelig kompetanse i tiltaket. Det legges i denne vurdering også vekt på at dette tiltaket har relativt liten kompleksitet og vanskelighetsgrad. Reidar Eidsvåg kan med bakgrunn i dette godkjennes for personlig ansvarsrett som selvbygger.

Dispensasjonsvurdering:

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

Det er ingen landbruksinteresser i området som omsøkte tiltak ønskes plassert på og rådmannen vurderer at formålet bak LNFR ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. I denne vurderingen legges det avgjørende vekt på at arealet er omdisponert da det allerede står et uthus på arealet. Som nevnt under avsnittet juridisk utgangspunkt trenger ikke omsøkte bod dispensasjon for oppføring da den omfattes av unntaksbestemmelsen i KPA § 10-2.

Vedtatt byggegrense mot sjø.

Det søkes om riving av eksisterende uthus, og nytt anneks omsøkes plassert på samme plass med en utvidelse på noen meter på linje med eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil dermed ikke medføre en ytterligere privatisering av strandsonen. Rådmannen er enig med søker i at tiltaket ikke vil skape ulempe for de hensyn forbudet skal ivareta. Etter en samlet helhetsvurdering vil ikke hensynet bak byggegrensen bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.

Vedtak:

Bjugn kommune, ved rådmannen, gir tillatelse til riving av eksisterende uthus og oppføring av ny bod og anneks som omsøkt på eiendommen gnr. 32 bnr. 125.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra arealformålet LNFR og vedtatt byggegrense mot sjø i KPA for riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt anneks og bod.

Med hjemmel i byggesaksforskriften § 6-8 godkjennes Reidar Eidsvåg for ansvarsrett som selvbygger av tiltak på egen fritidsboligeiendom.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Toleranse for avvik:

I hht. planutvalget sitt vedtak i sak 15/21 av 16.12.2015 skal Statens kartverk sin fagstandard «[Plassering og beliggenhetskontroll](#), Tillegg B, Toleranser» legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype (2/ Tettbygd/ utbyggingsområde)

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Bjugn kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Hans Kristian Greiff
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

