

Stein Valsø

Klommesteinveien 59
1449 Drøbak

Deres ref.

Vår ref.

22786/2019/86/003/1627MEKR

Dato

18.12.2019

**STEIN VALSØ - FORELØPIG SVAR PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON OG
TILLATELSE TIL TILTAK FOR BOD / ANNEKS PÅ 86/003**

Vi viser til søknad mottatt pr. epost 13.12.2019. Vi har foretatt en mottakskontroll av søknaden og ser at den har mangler.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen

86/3 er oppmålt med et beregnet areal på 3781,9 m². I følge registreringer i matrikkelen er eiendommen bebyggt med fritidsbolig samt to garasjer/uthus/anneks.

Planstatus

Tomta er satt av til arealformålet LNFR, og er i sin helhet plassert nærmere sjøen enn byggegrensen som er vedtatt i kommuneplanens arealdel (KPA). Dispensasjon fra byggegrense mot sjø er omsøkt.

Tiltaket er i strid med arealformålet, men kan omsøkes uten dispensasjon fra arealformålet jf. unntaksregelen i KPA § 10-2, *forutsatt* at vilkårene er oppfylt. Bestemmelsen lyder:

”§ 10-2 eksisterende bebyggelse i LNFR-område

Eksisterende spredt nærings- bolig og fritidsbebyggelse som tidligere er godkjent inngår i planen. Nye frittstående garasjer og uthus/anneks, som tjenende bygninger for eksisterende lovlige boliger og fritidsboliger, kan tillates etter ordinær søknad innen disse rammer:

- *Bebyggt areal kan ikke overstige 70 m², medregnet garasje/uthus som er på eiendommen fra før.*
- *Mønehøyde kan ikke overstige 5 meter.*
- *Garasje/uthus må framstå som en underordnet bygning, og kan ikke være høyere enn boligen eller ha et samlet bebyggt areal som overstiger boligens bebyggt areal.*

Postadresse	postmottak	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
	7160 BJUGN	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no

Besøksadresse	Rådhuset, Alf	Bankgiro	8650.48.012196
	Nebbs gt 2		402.05.25647



- *Nye garasjer/uthus må plasseres i nær sammenheng med boligen, maks 20 meter fra eksisterende bygning.*

Nye tilbygg/påbygg til eksisterende bruksenhet i nærings- bolig og fritidsbebyggelse kan tillates etter ordinær byggesøknad innen disse rammer:

- *Tilbygg med bebygd areal inntil 50 m², i inntil to tellende etasjer.*
- *Påbygg av en tellende etasje, med bruksareal inntil 50 m².*

Unntaksbestemmelsen i 2. og 3. ledd kommer ikke til anvendelse dersom:

- *Grad av utnytting overstiger BYA 30 %, for eiendommen samlet sett, eller for den delen av tomte som blir bebygd - avgrenset til 1,4 daa.*
- *Tiltaket skal plasseres nærmere dyrkajord enn 10 meter.*
- *Tiltaket skal plasseres nærmere enn 20 meter fra areal der det er registrert sårbare naturtyper eller arter av A- eller B- verdi i ihht. Naturbasen.”*

Foreløpig vurdering:

Tiltaket, riving

Den bygning som i følge søknaden skal rives er ikke registrert i matrikkelen, og er i følge målinger i kart så liten at den kan rives uten søknad.

Tiltaket, nybygg

Tiltaket er dokumentert med en situasjonsplan, og det er levert dokumentasjon for dagens hytte, samt en beskrivelse av planlagt bruk av tilbygget. Det kan se ut som om du opprinnelig hadde tenkt å legge ved mer dokumentasjon som vedlegg 15-20, men dette fulgte ikke søknaden.

Dette er ikke tilstrekkelig til at søknaden kan vurderes. Vi ber om fasade-, snitt- og plantegninger for tiltaket. Disse må være målsatte og målbare, og alle rom må benevnes med planlagt bruk. Vi ber også om å få opplyst om terrengarbeider må gjennomføres før tiltaket kan bygges.

Arealformål og ansvarsretter

Vår foreløpige vurdering er at dette tiltaket kan vurderes som et tilbygg til fritidsboligen, og at søknaden derfor ikke fordrer dispensasjon fra arealformålet, eller ansvarsretter. Dette kan vi imidlertid ikke ta stilling til før vi har mottatt de etterspurte tegninger.

Vegen videre:

Vi gjør oppmerksom på at ingen saksbehandlingsfrister løper før søknaden er complettert. Dersom noe er uklart ber vi deg ta kontakt.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

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