

Stein Valsø

Klommesteinveien 59
1449 Drøbak

Deres ref.

Vår ref.

22879/2019/86/003/1627MEKR

Dato

19.12.2019

Stein Valsø - Dispensasjon og tillatelse til tiltak for tilbygg til fritidsbolig på 86/003

Saksområdet er delegert til rådmannen, jamfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.: 2019/3567
Eiendom, gnr/bnr: 86/003
Vedtak nr.: 19/361
Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Tiltakshaver: Stein Valsø
Søknadsdato: 13.12.2019
Komplett dato: 19.12.2019

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt 13.12.2019, samt ettespurte tegninger mottatt 19.12.2019 ligger til grunn for vurderingen. Det er søkt om dispensasjon fra vedtatt byggegrense mot sjø. Søknaden er begrunnet med at gammel hytte har begrenset med plass.

Tiltaket:

Tiltaket består av to elementer, bod/anneks og et takoverbygg m/levegg som knytter dette bygningsvolumet sammen med eksisterende fritidsbolig. Bod/anneks er i en etasje med saltak og har et bebygd areal på 20 m². Takoverbygg med levegg er ikke målsatt i tegningene ut over at lengden er 4 meter. Av søknaden fremkommer det at samlet bebygd areal er 35 m², og det legges til grunn at takovebygg m/levegg ikke overstiger et bebygd areal på 15 m². Det skal ikke gjennomføres terrengarbeider i forbindelse med tiltaket.

I tillegg er en mindre bod omtalt, og det fremkommer at denne skal rives.

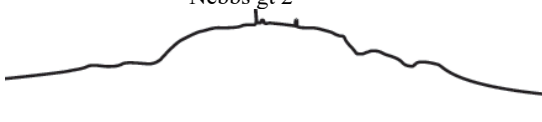
Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen

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

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**

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:

- *Bebygd 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 bebygd areal som overstiger boligens bebygde areal.*
- *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 tomta 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.”*

Vurdering:

Nabovarsling

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

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.

Nybygg

Tiltaket er dokumentert med en situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger og det er også levert dokumentasjon for dagens fritidsbolig, samt en beskrivelse av planlagt bruk av tilbygget.

Rådmannen har etter en vurdering av tegningene under noe tvil kommet til at dette tiltaket er et tilbygg til en fritidsbolig. Dette betyr at tiltaket ikke fordrer dispensasjon fra arealformålet, jf. KPA § 10-2 andre ledd.

Tiltaket er unntatt fra kravet om ansvarsretter jf. pbl. § 20-4 bokstav a) jf. saksbehandlingsforskriften § 3-1 bokstav a) – og kan ivaretas av tiltakshaver.

Dispensasjonsvurdering

Tilbygget skal plasseres med samme avstand til sjøen som eksisterende fritidsbolig, ca 28 meter, og det er flere andre bygninger på eiendommen som er nærmere sjøen enn dette. I tillegg er Valsøyvegens endepunkt nærmere sjøen enn alle bygninger på tomte, kun få meter fra strandlinja.

Hensynene bak vedtatt byggegrense mot sjø er her i det vesentlige å sikre at arealet ikke privatiseres slik at allmentens tilgang og bruk av strandsona begrenses. På denne eiendommen er arealet omkring fritidsboligen allerede privatisert, og tilbygget vil ikke endre ved dette. Det er ikke naturlig for allmenheten å ferdes på eller i nærheten av fritidsboligen. Det er også lagt noe vekt på at allmenheten har god tilgang til sjøen ved å bruke vegen.

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene bak byggeforbudet i strandsona eller hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Det er et tiltak av begrenset størrelse og konsekvens, og det er forholdsvis lett å få oversikt over tiltakets betydning for omgivelsene. Det er lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid før utbygging. Det er ikke avdekket konkrete ulemper ved en dispensasjon og tiltakshaver vil få økt brukbarhet for sin fritidsbolig. Etter en samlet vurdering har en dispensasjon klart større fordeler enn ulemper.

Vedtak:

Bjugn kommune ved rådmannen gir dispensasjon fra vedtatt byggegrense mot sjø som omsøkt for tilbygg til fritidsbolig.

Bjugn kommune ved rådmannen gir tillatelse til tiltak for tilbygg til fritidsbolig som omsøkt. Tiltaket ivaretas av tiltakshaver og kan igangsettes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-4, samt kommunens delegasjonsreglement.

Bortfall av tillatelse:

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.

Ferdigattest:

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 21-10, dette må omsøkes.

Tilsyn:

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.

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

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