



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sverre Fjellheim

1630/66/83 - OMINNREDNING NAUST - SIDSEL SVENNING - BARØYHAUGAN 22
- KLAGE PÅ VEDTAK AV 28.11.18

Vedlegg

- 1 1630/66/83 - Ominnredning naust - Sidsel Svenning - Barøyhaugan 22 - delvis godkjenning
- 2 5018/66/83 - Klage på vedtak - Naust - Barøyhaugan
- 3 5018/66/86 - Tilleggsopplysninger vedrørende begrenset tillatelse våtrom i servicebygg
- 5 Innvendig VA plan
- 6 Utvendig VA plan
- 7 Reviderte tegninger naust fra 2009

Sakens bakgrunn og innhold:

AP-BYGG AS søkte på vegne av Sidsel Svenning om ominnredning av naust på gnr. 66, bnr. 83 på Barøya. Videre ble det søkt om utslipp fra wc til felles avløpsanlegg for feltet. Tiltaket ligger etter *Reguleringsplan for Barøyhaugen* i område regulert til formålet. Bygningen ble godkjent som en del av en rammesøknad for hele hyttefeltet i d.sak 90/08. Videre ble det gitt igangsettingstillatelse for dobbeltnaust, hvor denne søknaden gjelder for østre del, i d.sak 283/08.

Vestre del av dobbeltnaustet skulle tjene som servicebygg for betjeningen av hyttefeltet, og var omsøkt med vedovn, dusj/wc og sengeplass. Østre del var tenkt innredet med boder til båt/sjøutstyr for hytteeierne, samt fellesrom og wc. Østre del ble så fradelt sammen med ei hyttetomt i 2010, og ble overtatt av dagens eier i 2014.

Det var søkt om en annen innredning av østre del (naustdelen) med kun en bod, utvidet våtrom med dusj og vaskemaskin, diverserom og oppholdsrom med kjøkkenkrok. Det er muntlig opplyst at eier ønsker å bruke oppholdsrommet som trimrom.

Plan- og byggesaksavdelingen vedtok etter delegert myndighet i d.sak 210/18 delvis å godkjenne denne ominnredningen. Fullstendig vedtak vises i vedlagt saksdokument av 28.11.18. (Vedlegg 1)

Det ble registrert klage på dette vedtaket allerede en uke senere, da Sidsel Svenning mente hun hadde rett til å kople seg til eksisterende vannledning ned til naustet. Dette var ifølge henne gitt muntlig av tidligere eier Svein Rotnes som døde tidligere i fjor høst. Dette er også bekreftet av hans samboer.

Ny klage fra ny eier av 66/9, Morten Rotnes ble mottatt 7. januar. Han anfører følgende momenter:

1. Innredning av naust/bod med våtrom mm vil gi vesentlig endret bruk. Han stiller seg kritisk til det, og søknaden burde vært avslått.
2. Han har hørt at naustet skal brukes til opphold/overnatting, samt utleie.
3. Svenning har ikke framvist dokumentasjon på tinglyst rett til vann, avløp, adkomst og parkering.

Klagen er vedlagt i sin helhet som vedlegg 2.

Kommentar:

Sidsel Svenning har framlagt skjøte hvor det står følgende:

Med gnr. 66 bnr. 83 følger veirett, gjesteparkering og rett til framføring av vann, kloakk og strøm over gnr. 66 bnr. 9, samt sjørett utenfor gnr. 66 bnr. 9 mellom 66 bnr. 8 og gnr. 66 bnr. 29. Sjøretten innebærer rett til fiske, bruk av strand til rekreasjon, men ikke til å dra opp båt for lagring eller på annen måte stenge for andres bruk av stranda.

Sidsel Svenning har i ny redegjørelse mottatt 22.01.19 kommet med en del tilleggsmærknader. Brevet er vedlagt. Hun nevner spesielt:

- Bygget er ikke egnet som naust. Ny fasade mot sjø ble godkjent i samsvar med endring av fasaden på nabobygget. Videre ble det etter storm i 2011 gjort forbygninger i fjæra som gjør at båt ikke kan trekkes opp i bygget.
- Ønsker ikke å etablere kjøkken i bygget, men et grovkjøkken for å rense fisk og koke krabbe. Det er allerede etablert avløp i fronten på bygget, da det var forutsatt at det skulle kunne benyttes som fiskemottak.
- Hun har ikke planer om å etablere overnattingsplasser i bygget, da hun opplyser å ha 8 sengeplasser i boligen.
- Hun mener hennes snekker hadde fått positivt muntlig signal om godkjennelse av søknaden.
- Hun håper kommunen kan akseptere tilknytning av kommunalt vann.

Vurdering:

Som det går fram av de opprinnelig godkjente byggeplaner fra januar 2009, (vedlegg 4) har naustet til Sidsel Svenning aldri vært tenkt til båtlager. Det var planen til tidligere eier at dette skulle inneholde boder som hyttefolket kunne oppbevare sjøutstyr i.

Hovedsakelig av den grunn godkjente kommunen også en fasadeendring av veggen på hennes naust ned mot sjøen. (D.sak 230/17).

Det går også fram av den opprinnelige plantegningen at det var ment å bruke vann i fellesrommet, da det er vist sluk i golvet der. Det er ikke vist noen fast innredning der. Derfor ble det heller ikke godkjent kjøkkenkrok som omsøkt i henhold til skisse datert

31.10.18. Men på grunn av historikken har man valgt å godkjenne tiltaket med unntak av kjøkkenkrok. Det må også her bemerkes at forutsetningene for dette bygget som var tenkt som felles naust, ble vesentlig endret etter stormen i 2011.

Det var etter reguleringsplanen tenkt utbygd en småbåthavn nedenfor. Dette ble det etter stormen gått bort fra.

Svenning har godtgjort at hun har rett til både veg, parkering og framføring av ledninger over bnr. 9. Dermed er kommunens vilkår for å sette i gang arbeidet oppfylt.

Oppsummering:

Det må innrømmes at det har vært delte meninger i byggesaksavdelingen til den omsøkte innredningen vist i skissen «innvendig VA-plan» mottatt 31.10.18.

Hovedsakelig fordi man utvider klosettrommet til et våtrom med både dusj og vaskemaskin, og derved gir bygget mer «bomessig» karakter.

Klagen fra Morten Rotnes er i stor grad bygd på at Svenning ikke har rettigheter.

Disse er blitt bekreftet. Redegjørelsen fra Sidsel Svenning kan trekke i retning av at man kan tillate kjøkkenkrok, men dette vil gi bygget enda mer bomessig karakter.

Derfor innstilles det på at vedtaket i d.sak 210/18 opprettholdes, men at arbeidet kan igangsettes da forutsetningene i punkt A er oppfylt.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-1* byggetillatelse for våtrom og innredning i naust på gnr. 66, bnr. 83 med unntak av kjøkkenkrok.

Kjøkken er beregnet for bygg eller rom for varig opphold, og er derfor uforenlig med innredning i naust.

Det gis også utslippstillatelse i henhold til *Forurensningsforskriftens kap. 12*. Det forutsettes at kloakkledningen tilkoples det godkjente felles avløpsanlegget for Barøyhaugen.

Øvrige merknader:

1. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av *Plan- og bygningsloven*
2. Bygningen tillates ikke brukt til overnatting/varig opphold.
3. Det forutsettes at avfall sorteres og leveres til godkjent mottak. *Jfr. Forurensningsloven § 48 og TEK Kapittel 9.*
4. **Tilknytning vann må skje ved søknad. Eventuell an boring på kommunens vannledning skal utføres av driftsavdelingen for vannverket, eller det foretak kommunen bemyndiger.**
5. Selv om vilkårene for utslipp i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles avløpsnett. Overtredelse av tillatelsen kan straffes i henhold til *Forurensningsloven § 78*.
6. For arbeide på utvendig vann- og avløpsanlegg forutsettes at det under hele arbeidet er operatør til stede som har ADK1-kompetanse.
7. Reguleringsbestemmelser for planområdet må følges.
8. Denne godkjenningen kan betraktes som byggetillatelse, og det omsøkte tiltaket kan oppstartes.

Klage fra Morten Rotnes tas ikke til følge, da en finner klagepunktene er utsvart av tiltakshaver. Klage fra Sidsel Svenning (tiltakshaver) tas heller ikke til følge med samme begrunnelse som i vedtaket ovenfor.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 06.02.2019

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Endelig vedtak:

Det faste planutvalget gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-1 byggetillatelse for våtrom og innredning i naust på gnr. 66, bnr. 83 med unntak av kjøkkenkrok.*

Kjøkken er beregnet for bygg eller rom for varig opphold, og er derfor uforenlig med innredning i naust.

Det gis også utslippstillatelse i henhold til *Forurensningsforskriftens kap. 12*. Det forutsettes at kloakkledningen tilkoples det godkjente felles avløpsanlegget for Barøyhaugen.

Øvrige merknader:

1. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av *Plan- og bygningsloven*
2. Bygningen tillates ikke brukt til overnatting/varig opphold.
3. Det forutsettes at avfall sorteres og leveres til godkjent mottak. *Jfr. Forurensningsloven § 48 og TEK Kapittel 9.*
4. **Tilknytning vann må skje ved søknad. Eventuell anbringning på kommunens vannledning skal utføres av driftsavdelingen for vannverket, eller det foretak kommunen bemyndiger.**
5. Selv om vilkårene for utslipp i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles avløpsnett. Overtredelse av tillatelsen kan straffes i henhold til *Forurensningsloven § 78*.
6. For arbeide på utvendig vann- og avløpsanlegg forutsettes at det under hele arbeidet er operatør til stede som har ADK1-kompetanse.
7. Reguleringsbestemmelser for planområdet må følges.
8. Denne godkjenningen kan betraktes som byggetillatelse, og det omsøkte tiltaket kan oppstartes.

Klage fra Morten Rotnes tas ikke til følge, da en finner klagepunktene er utsvart av tiltakshaver. Klage fra Sidsel Svenning (tiltakshaver) tas heller ikke til følge med samme begrunnelse som i vedtaket ovenfor.