



## SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Gerd Lysklætt - Søknad om tiltak og dispensasjon for bygging av ny hytte på eiendommen Stor-Ørnvika gnr. 87, bnr. 3 på Madsøya.

Vedlegg:

1. Søknad om tillatelse til tiltak datert 29.08.2007
2. Søknad om rammetillatelse datert 29.08.2007
3. Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7 datert 29.08.2007
4. Tegninger datert 29.08.2007
5. Situasjonsskisse datert 29.08.2007
6. Møtebok i HDA sak 07/39

Sakens bakgrunn og innhold:

Gerd Lysklætt fikk på 1960-tallet etablert en hytte på Madsøya som en del av et arveoppgjør. Eiendommen er på omlag 15 dekar. Hytten med anneks ble oppsatt av materialer fra eldre bygg. Begge byggene er i dag forfalt på grunn av elde, klima og skader fra mink. Hovedatkomst til tomta er fra sjøen. Båtplassen er imidlertid svært værutsatt og dette har begrenset bruken av stedet.

I vår rettet grunneieren gjennom arkitektfirmaet Grimstad og Tønsaker en forespørsel til kommunen om mulighetene for å få etablert en bedre havn og for å kunne få revet eksisterende bygg og oppføre nytt bygg på eiendommen.

Kommunen behandlet spørsmålet i planutvalgets sak 07/39 den 22.05.2007 etter befaring. Utvalget stilte seg positiv til at det kunne etableres en havn som omsøkt og stilte seg positiv til at eksisterende bygg kunne rives og nytt bygg med skissert preg kunne oppføres. Utvalget forutsatte imidlertid at det ikke kunne etableres med enn en fullstendig boenhet.

I søknad av 29.08.2007 søkes det om tillatelse til bygging av havn, riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt bygg på tomta. Søknaden er ledsaget av søknad om dispensasjon, ansvarsrett m.v.

Havna består av en mindre molo i forlengelsen av en odde og en mindre mudring bak moloen.

Bygget som tenkes oppført er i to etasjer (en etasje med sokkel) og har et bruksareal på 466 m<sup>2</sup>. Bygget er utformet med sikte på å være et familiested med mange soverom og felles arealer.

#### Vurdering:

Etter rådmannens mening er etableringen av havn er i henhold til plan- og bygningslovens § 17-2 nr. 3, i dette tilfellet unntatt fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Jfr. søkers vurdering i vedlegg 3. Tiltaket er dessuten i realiteten svært lite slik forholdene er på stedet.

Når det gjelder hovedbygget rammes dette etter rådmannens mening av byggeforbudet i 100-metersbeltet, jfr. lovens § 17-2 nr. første avsnitt. Saken må derfor forelegges fylkesmannen og fylkeskommunen før endelig avgjørelse tas.

Byggingen av molo og mudring må forelegges havnemyndigheten (Kystverket) som må gi sin tillatelse etter havne- og farvannsloven. Før saken sendes dit bør skissen på vedlegg 5 kompletteres noe med hensyn til å vise hva som er ny molo og hvordan det skal mudres.

Med utgangspunkt i planutvalgets vedtak i sak 07/39, er det naturlig at utvalget vurderes rivingen av den gamle bebyggelsen og byggingen av det nye bygget før saken sendes på høring.

Etter rådmannens vurdering bør prinsippene i utvalgets vedtak i sak 07/39 stå fast. Det kan ikke være noe faglig grunnlag for å forutsette at eksisterende bebyggelse skal bestå da den verken har kulturell verdi eller spesiell estetisk verdi. Det nye bygget har fått en gjennomtenkt form, plassering og ytre materialvalg og farge som er tiltalende. Selv om det nye bygget har vesentlig større bygningskropp en den gamle bebyggelsen, vil bygget bli lavere i terrenget og det er tvilsomt om det vil bli mer framtrædende fra sjøsiden enn eksisterende bygg.

Hovedinnvendingen mot bygget vil nok være byggets størrelse i innhold. Bygget preges av at det er utformet som et familiested på grunnlag at eieren har tre barn som har sine familier som alle har sterk tilknytning til det spesielle stedet og den øya som eierens familie kommer fra. Videre utbygging av hytter på denne øya er utelukket slik kommunens planføringer i dag er. Bygget har tatt opp i seg elementer som man tradisjonelt kjenner fra byggingen av annekser hvor gjester eller deler av familien kan ha bomuligheter noe skjermet fra hverandre samtidig som man har et hovedfelleskap. Det kan ikke etter rådmannens mening være at man har samlet denne løsningen under ett tak. Dette er tross alt også et sted som til tross for mulig framtidig forbedring av sjøatkomstmulighetene, ikke er et sted man kan regne med å komme til eller forlate når som helst man måtte ønske det ved besøk.

Det er utsendt nabovarsel uten at det er kommet merknader til denne. Firmaet Grimstad og Tønsaker søker om ansvarsrett som ansvarlig søker og som prosjekterende og kontrollerende av prosjekterende for hele prosjektet. Firmaet har sentral godkjenning.

#### Oppsummering:

Rådmannen vil på grunnlag av søknaden og saksutredningen tilrå at søknaden om utbedring av havn godkjennes som omsøkt under forutsetning av at nærmere

skisse/tegninger innsendes og at Kystverket godkjenner tiltaket etter havne- og farvannsloven.

Firma Grimstad og Tønsager AS gis ansvarsrett i henhold til søknaden.

Rådmannen vil på grunnlag av søknaden og saksutredningen tilrå at søknaden om Videre tilrår rådmannen at det blir innvilget dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for riving av eksisterende bygninger og oppføring av nytt bygg i samsvar med herværende søknad, dersom fylkesmannen og fylkeskommunen ikke har vesentlige innvendinger til søknaden.

Sluttbehandling av dispensasjonsspørsmålet og byggesaken for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nytt bygg gjennomføres etter at høring er gjennomført.

Hovedutvalgslederens innstilling:

1. Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 93 bygging av molo og mudring av havn som omsøkt under forutsetning av at det legges fram mer detaljerte situasjonsskisse og tegninger for tiltaket og at Kystverket godkjenner tiltaket etter havne- og farvannsloven.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 93b og forskrift om godkjenning av ansvarsrett § 16, tildeles Firma Grimstad og Tønsager AS ansvarsrett som ansvarlig søker og som ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende av prosjekterende for havneutbedringen på eiendommen gnr. 87, bnr. 3 som omsøkt.
3. Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, vil akseptere at eksisterende bebyggelse rives og at det oppføres en nytt bygg med slik plassering, utforming og størrelse som omsøkt under forutsetning av at fylkeskommunen og fylkesmannen ikke har vesentlige innvendinger til tiltakene.
4. Endelig behandling av dispensasjonsspørsmålet og byggesaken for tiltaket skjer etter av høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen er gjennomført.