

Bjugn kommune
Rådhuset

Trondheim, den 30. september 2014

7160 BJUGN

STOR-ØRNVIKA, MAD SøYA – MOLO OG FRITIDSBOLIG SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PBL § 19-1

På vegne av tiltakshaver, Gerd Lysklætt, søker vi med dette om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-1 fra lovens § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

KORT HISTORIKK OG BAKGRUNN

Eiendommen Stor-Ørnvika på Madsøya, gnr/bnr 87/3, ble skilt ut fra hovedbølet (87/1) alt på 1960-tallet, og ble da bebygd med to fritidsboliger i et tun. De to fritidsboligene utgjorde én bruksenhet. Formell fradeling ble først foretatt i 1994 da det ble utstedt målebrev på eiendommen på ca 16 daa.

I forbindelse med fradelingsforretningen, som tok nesten tre år, ble det gjort flere bygningsrådsvedtak om at eiendommen tillates bebygd med fritidsbolig. I sitt vedtak i sak 07/39 av 24.05.07 signaliserer Hovedutvalget for anlegg, drift og arealbruk relativt tydelig at det vil opprettholde sine tidligere vedtak ved at det stiller seg positiv til at eksisterende hytte erstattes av en ny.

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen er avsatt til LNFR-område, men ettersom det foreligger så vidt mange vedtak og uttalelser om at eiendommen kan brukes til fritidsbebyggelse, anses det ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

De to husene som ble oppført på 60-tallet, står fortsatt, men er invadert og ødelagt av mink, og er ikke lenger mulig å bruke, og det er nærmest praktisk umulig å restaurere/repasere dem. Tiltakshaver ønsker å rive dem og erstatte dem med ett hus som ikke vil ligge nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, og som vil ha en helt annen og bedre terrengtilpasning. Nybygget vil på det nærmeste være rundt 27 meter fra sjøen.

Madsøya er kun tilgjengelig fra sjøen. Det er brygge for trygg atkomst på østsida av øya, men ettersom det ikke er vei på øya, er atkomsten videre til eiendommen ca 1 km i ulendt terreng. Den naturlige atkomsten er med båt direkte til Stor-Ørnvika. Når det er vindstille, er det mulig å legge til i den naturlige lagunen rett ned for hyttene, men når det blåser opp, er denne atkomsten ikke forsvarlig. Vika er imidlertid formet slik fra naturens side at det skal svært lite til for å kunne få en trygg og smul havn ved å bygge en molo som en naturlig forlenging og forstørring av det eksisterende skjæret som i dag ligger under vann ved flo sjø.

For å kunne bygge molo (anlegg) og ny fritidsbolig (bygning), kreves det dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen.

BEGRUNNELSE

I det nedenstående skal vi begrunne en slik dispensasjonssøknad, og vise hvorfor vi mener det er spesielle grunner til å innvilge dispensasjon. For ordens skyld har vi delt begrunnelsen i to slik at vi skiller mellom bygging av molo og bygging av fritidsbolig.

Molo:

Eiendommen har vært bebygd siden 60-tallet, men har aldri hatt forsvarlig atkomst. For å kunne få til en brukbar atkomst som kan benyttes uavhengig av værforholdene, kreves det at det bygges molo. Det sier seg selv at en molo må bygges nærmere sjøen enn hundre meter. I plan- og bygningslovens § 1-8, 1. og 2. ledd heter det:

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

*Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann..
(...)*

Da prosjektet ble omsøkt forrige gang i 2007, var det pbl § 17-2 som gjaldt. I den heter det i 1. ledd:

§ 17-2. Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen.

Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann og kan heller ikke endres vesentlig. (...)

I paragrafens siste ledd var det tatt inn tre unntak til det ovenstående der det heter

Bestemmelse i første ledd gjelder heller ikke:

- 1. (...)*
- 2. (...)*
- 3. brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst.*

Med siste revisjon av pbl, er § 17-2 erstattet av § 1-8. I denne står det ikke noe om unntak, og i begrunnelse og forarbeid vises det til at slikt nå må være hjemlet i kommunens planverk. Området på Madsøya er uregulert. Det sier seg selv at en detaljgjennomgang av alle øyene i skjærgården ville være uoverkommelig i en kommuneplan. Det virker også urimelig å kreve en egen reguleringsplan for denne eiendommen for å kunne skaffe trygg atkomst. Ved forrige søkeprosess var utvalget på befaring og fikk selv erfare hvordan situasjonen er for ilandstiging, og at det er helt nødvendig å ha brygge eller molo for å kunne sikre atkomst til eiendommen.

Ut fra det ovennevnte, mener vi at det i denne saken er åpenbart at en molo bør tillates for å sikre eiers og brukers atkomst.

Fritidsbolig nærmere enn 100 meter fra sjøen

Eiendommen er på rundt 16 daa, men ingen deler av eiendommer er mer enn 100 meter fra sjøen. Det eksisterer atskillige vedtak fra bygningsrådet i Bjugn på at eiendommen skal kunne

benyttes til fritidsbebyggelse. Samtlige vedtak er fattet etter at Strandplanloven ble vedtatt i 1971, og etter at Plan- og bygningsloven ble vedtatt i 1985. De er dermed fattet etter at det generelle forbudet mot bygging i 100-meterssonen langs sjøen ble vedtatt. På omsøkte eiendom er det umulig å bygge dersom en ikke skal bygge nærmere enn de 100 meterne fra sjøen, og ovennevnte vedtak kan derfor i realiteten langt på vei tolkes som en allerede innvilget dispensasjon. Ny bebyggelse vil ligge rundt 27 meter fra sjøen, og i tillegg ha en atskillig bedre terrengtilpasning, og en mer harmonisk materialbruk enn det som er tilfelle i dag. Dersom bebyggelsen skulle trekkes helt bakerst på eiendommen, og så langt vekk fra sjøen som mulig (dvs ca 8 meter lengre inn på eiendommen), vil bebyggelsen også komme langt høyere, og silhuettvirkningen fra sjøen vil bli atskillig mer markant.

Den viktigste årsaken til at det er lagt ned generelt forbud mot å bygge nærmere sjøen enn 100 meter, er først og fremst for å sikre allmennhetens frie ferdsel i strandsonen. Omsøkte fritidsbolig vil verken endre eller true allmennhetens adgang til dette området.

På bakgrunn av det ovennevnte mener vi det foreligger tilstrekkelig med spesielle grunner til at det kan innvilges dispensasjon i samsvar med plan- og bygningslovens § 19-1 i omsøkte tilfelle.

Med vennlig hilsen
Grimstad og Tønsager AS



Amund Grimstad
Sivilarkitekt

Kopi:
Tiltakshaver