



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Endring av fritidsbolig og havn - Gerd Lysklætt. Forhåndsmelding - Vurdering

Vedlegg:

1. Forhåndsmelding fra firmaet Grimstad og Tønsaker datert 04.05.2007
2. Bilder
3. Kartutsnitt med nåværende og mulig framtidig situasjonsskisse
4. Foreløpig perspektivskisse

Sakens bakgrunn og innhold:

Gerd Lysklætt har siden 1960-tallet hatt hytte på Madsøya. Som en del av et arveoppgjør ble det fradelte tomt til denne hytta i 1994 på totalt 15 dekar. Saken knyttet til fradelingen av denne tomta var noe omstendelig av forskjellige årsaker.

Bygningene på eiendommen som altså i hovedsak er oppført på 1960-tallet, er blitt sterkt skadet av mink og må fullstendig renoveres.

Adkomsten til eiendommen er fra sjøen ved tomta. Dette strandområdet er svært eksponert mot været noe som fører til at eiendommen blir vesentlig mindre benyttet enn det den ellers ville ha blitt.

Herværende forhåndsmelding dreier seg om rammene for å få til en nybygging av bygningsmassen og bedret lendingsmulighet for båt. For å få til en bedre lending med båt ønsker man å forsterke skjermingen som er skjær utgjør ved å bygge en molo der.

Når det gjelder bygningene så har man skissert en helt ny bygning som delvis skal bygges inn i terrenget og med et noe spesiell utforming.

Vurdering:

Når det gjelder atkomstforholdene så kan det se ut som om det å etablere en forbedret atkomstmulighet fra sjøen kan være unntatt byggeforbudet i 100-metersbeltet, jfr. plan- og bygningslovens § 17-2 nr. 3. Også avgjørelse fra Sivilombudsmannen kan tyde på dette. Lovens ordlyd er: "Bestemmelsene i første ledd (bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet) gjelder heller ikke: --- 3. brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst." Dett er da begrunnet i at dette er nødvendig når denne atkomsten er den eneste atkomsten til eiendommen. Hvis denne tolkingen er riktig

gjenstår det å bedømme saken som en ren byggesak etter plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven.

Bygningene på eiendommen er noe mer komplisert å bedømme. Formelt sett rammes en nybygging, selv om dette er en erstatning for påstående bygninger, av byggeforbudet i 100-metersbeltet. På den annen side er det rimelig at det gis dispensasjon fra et slikt byggeforbud i dette tilfellet i og med at bygningene ikke kommer nærmere sjøen eller blir mer eksponert i terrenget.

Det som imidlertid synes å skape de største utfordringene er at det nye bygget synes å inneholde, eller i alle fall gir rom for, mer enn en boenhet. I forhåndsmeldingen omtales byggene som "de to hyttene". Det er imidlertid ikke gitt tillatelse til mer enn en hytte på eiendommen, noe som forøvrig var et sentralt tema under behandlingen av saken på 1990-tallet. Det er imidlertid to bygg på eiendommen og det kan hende at et av byggene har vært innredet som et anneks, d.v.s. med rom for opphold for mennesker, noe som er ganske vanlig. Som selvstendig enhet med fullt utbygd kvalitet i form av bad, kjøkken, stue og soverom, skulle den i alle fall ikke ha vært utbygd.

I forhold til et nytt bygg vil en etablering av mer enn en boenhet, også kreve dispensasjon fra kommuneplanes arealdel.

I forhold til dette vil rådmannen være villig til å akseptere at også et nytt bygg kan inneholde et anneks slik at familie og venner kan ha muligheter til å overnatte og oppholde seg der ved behov.

Saken dreier seg nå om en foreløpig behandling av saken slik at søker kan bearbeide en endelig søknad ut fra en viss grad av forutsigbarhet. Det forutsettes at det blir foretatt befaring før saken behandles.

Oppsummering:

Saken dreier seg om sikring av atkomst ved utbedring av havneforholdene ved bygging av molo, oppføring av nytt bygg som erstatning for eksisterende bygninger og om omfanget av boenheter i det nye bygget.

Hovedutvalgslederens innstilling: