



Cowi As

Dato:

14.11.2022

Postboks 6412 Etterstad

Dokumentnummer: 22/6400-7

0605 OSLO

Deres referanse:

Jens Kristian S Vevatne

Saksbehandler:

Hanna Meidell Dahle

Varsel om avslag på søknad og tilbakemelding om mangler - Fasadeendring og bruksendring av naust - gnr. 120, bnr. 127 - Ramsvikvegen 37

Tiltak: Fasadeendring og bruksendring av naust
Byggested: Gbnr: 120/127 Ramsvikvegen 37
Tiltakshaver: Håkon Risanger-Pettersen
Ansvarlig søker:

Vi viser til deres Ett-trinns søknad med 12 ukers frist som er mottatt hos oss 04.10.2022.

Varsel om avslag på søknad

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra:

- Rekkefølgekrav 4.3 i kommuneplanen
- Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8 (2)

Tiltaket er også i strid med kommuneplanbestemmelse 5.12 om kotehøyde 2,5 for bygninger ved sjø. Det er også søkt om fravik fra energikrav i TEK 17.

Kommunen viser til søknad 17. november 2020 om bruksendring fra naust til fritidsbolig. Kommunen varslet 23. november om avslag på søknaden med følgende begrunnelse:

«Denne eiendommen ligger i Røyksund vest som pr. i dag ikke tillates bygget ut, jf. kommuneplanen pkt 4.3. Denne utbyggingen gjelder opprettelse av nye boenheter. At naustet allerede har en bygningsmasse er ikke det som er avgjørende for «eksisterende» bebyggelse. Det er bruken som er avgjørende. Et naust trenger flere oppgraderinger for å bli en fritidsbolig. Og bruken av et naust og en fritidsbolig er også veldig ulikt. Før den kommunale tilkomstveien er oppgradert iht. kommunal norm kan det ikke tillates opprettelse av nye boenheter i Røyksund vest. Det ligger flere naust langs strandsonen i dette området, hvorpå en dispensasjon ville lagt føringer for behandlingen av lignende søknader i fremtiden.

Kommunen stiller seg negative til å innvilge dispensasjon fra rekkefølgekravet. Dispensasjon kan ikke påregnes».

Kommunen står fortsatt ved vurderingen overfor hva gjelder dispensasjon fra rekkefølgekravet i kommuneplanbestemmelse 4.3. Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meterbeltet kan heller ikke påregnes.

Naustet har videre laveste gulvnivå på kote 1. Dette er 1,5 meter lavere enn kravet i kommuneplanbestemmelse 5.12 om at bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5. Det foreligger

ikke bekreftelse fra søker om at tilstrekkelig sikkerhet foreligger, særlig med tanke på faren for sjøvannsinntrenging ved flom/stormflo. Det er tiltakshaver som har ansvaret for å fremskaffe dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe. Kommunen skal avslå søknad dersom søker ikke bekrefter at tilstrekkelig sikkerhet foreligger, eller dersom kommunen sitter med kjennskap om at krav til sikkerhet likevel ikke er oppfylt, jf. pbl. § 28-1.

Kommunen varsler med dette om avslag på søknad om fasadeendring og bruksendring fra naust til fritidsbolig.

Hva skjer videre?

1. Søknad om fasadeendring og bruksendring kan trekkes mot et gebyr på kroner 1.010,-. Gebyr for saksbehandlingen vil da falle bort. Dere må da rette opp det ulovlige forholdet ved å tilbakeføre naustet slik at det samsvarer med gitt tillatelse/godkjente tegninger. Innvending bad og kjøkken må fjernes, og bruken skal være naust.

2. Dere kan eventuelt bekrefte at dere ønsker søknaden behandlet slik den foreligger. Dere vil ha rett til å påklage ethvert vedtak fra kommunen. Innsendt søknad er mangelfull og ønsker dere søknaden behandlet videre må følgende sendes inn til kommunen:

- Redegjørelse for at tilstrekkelig sikkerhet foreligger med tanke på faren for sjøvannsinntrenging ved flom/stormflo. Ifølge kommuneplanbestemmelse 5.12 skal bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5. I denne saken er avviket 1,5 meter. Det er tiltakshaver som har ansvaret for å fremskaffe dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe. Kommunen skal avslå søknad dersom søker ikke bekrefter at tilstrekkelig sikkerhet foreligger, eller dersom kommunen sitter med kjennskap om at krav til sikkerhet likevel ikke er oppfylt, jf. pbl. § 28-1.
- Avstandserklæringer fra naboer gbnr. 120/123 og 120/9 da avstand til nabogrense er mindre enn 4 meter.
- Skjema 5184 – søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen fritidsbolig
- Krav til dokumentasjon – selvbygger:
 - Dersom det er opplyst at det benyttes foretak i søknaden om personlig ansvarsrett er det ikke krav om videre dokumentasjon.
 - Dersom det er opplyst at tiltakshaver selv har kompetanse må det foreligge dokumentasjon på egen kompetanse, herunder kurs, utdanning, erfaring mv.
- I Ett-trinns søknaden er det krysset av for tilknytning til offentlig vannverk. I tilsynsrapport datert 24. september skriver kommunen at bygningen er tilkoblet kommunal vann- og avløp, men at det ikke foreligger søknad om tekniske anlegg med sjøledning etter plan- og bygningsloven. Dere må følgelig sende inn søknad til kommunen om tilknytning til offentlig vann- og avløp.

Vi ber om at dere vennligst bekrefter om dere fortsatt ønsker søknaden behandlet og sender inn etterspurt dokumentasjon, eller om søknaden skal trekkes. Dersom tilbakemelding ikke er mottatt innen 60 dager fra dagens dato vil saksbehandlingen bli avsluttet og søknad returnert som mangelfull mot gebyr kr. 2.000. Dersom søknaden trekkes eller returneres vil ulovlighetsoppfølging fortsette, og det vil bli stilt krav om tilbakeføring.

Saken settes på vent. Saksbehandlingen vil ikke fortsette før vi har mottatt dokumentasjon som mangler.

Med hilsen

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.