

# Tilbakemelding på varsel om delevis avslag på endringsøknad.

Rev: 1

Prosjekt	<b>Fosnanesvegen 107 GBR. 106, bnr.3 Riving av bolig og nybygg bolig</b>
Utarbeidet av	John Ola Mytting

Viser til Varsel i saken datert 24.01.2023 det gis 60 dagers frist på tilbakemelding fra 24.01.23 frist er da. 25.03.23

Kommunen har gitt valg mellom å trekke deler av søknaden som ikke omhandler internvei og støttemur 5 eller la den gå til behandling sånn den foreligger.

Forholdene som omsøkes ble avdekket i tilsyn i forbindelse med søknad om ferdigattest. Tiltakshaver har bebygget utover tillatelsen i god tro om at endringene ikke var søknadspliktig.

Deler av tiltaket er det gitt signaler på at det kan gis dispensasjon for. Det som er problematisk i denne søknaden er støttemur rundt huset samt nede i veien ned mot sjø samt plassering av pumpe hus for basseng.

Vi viser til korrespondanse mellom saksbehandler og tiltakshaver. Vi etterlyser en dialog med ansvarlig søker for å bringe forholdet til rett.

## Vedrørende pumpehus

Det er vesentlig ulempe for tiltakshaver å flytte pumpe hus. Fundamentet er støpt, og det er lagt opp vannledninger og tilkoblinger i bygget. Grunnlaget for å avvise søknaden beskrives i oversending av søknad til uttale.

*... tillegg til bod enten må justeres på eller fjernes. Disse tiltakene bidrar til å strekke ut og privatisere større del av eiendommen enn tidligere innvilget rammetillatelse la til grunn.*

Vi foreslår som en minnelig løsning er at store deler av terrassen som er bygget mellom basseng og boden fjernes og man lar boden stå inne, det blir gjenstående ca. 1,5 meter av terrassen på sørvest siden av bassenget. Og en liten buffer sone før man lar øvrig areal bli tilbakeført som naturtomt. Tiltaket vil da ikke privatisere vesentlig.

Videre planlegger tiltakshaver småskala hønseshold i tillegg til villsau med noen delvis frittgående høner, dette kan legges til bygningen som da får et kombinert formål og kan omsøkes i bygnings kategori 241 som det er åpnet for i kommuneplanen.

Kommuneplanen sier:

*«Nødvendige bygninger og anlegg (nybygg, tilbygg, påbygg og ombygning av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomhet, kan tillates oppført i 100- metersbeltet langs sjøen*

*dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun som ligger innenfor 100-metersbeltet og ikke annen plassering er hensiktsmessig jfr. pbl § 11-11 nr. 4.»*

Plassering av hønsehald i nærheten av tunet er hensiktsmessig, disse tiltakene vil være med å kunne gi kommunen grunnlag for å tillate plasseringen av bygget. Dispensasjon fra LNF formål vil ikke lenger være nødvendig og man har det nødvendige grunnlaget for å gi dispensasjon fra PBL §1-8.

### **Vedrørende støttemurer.**

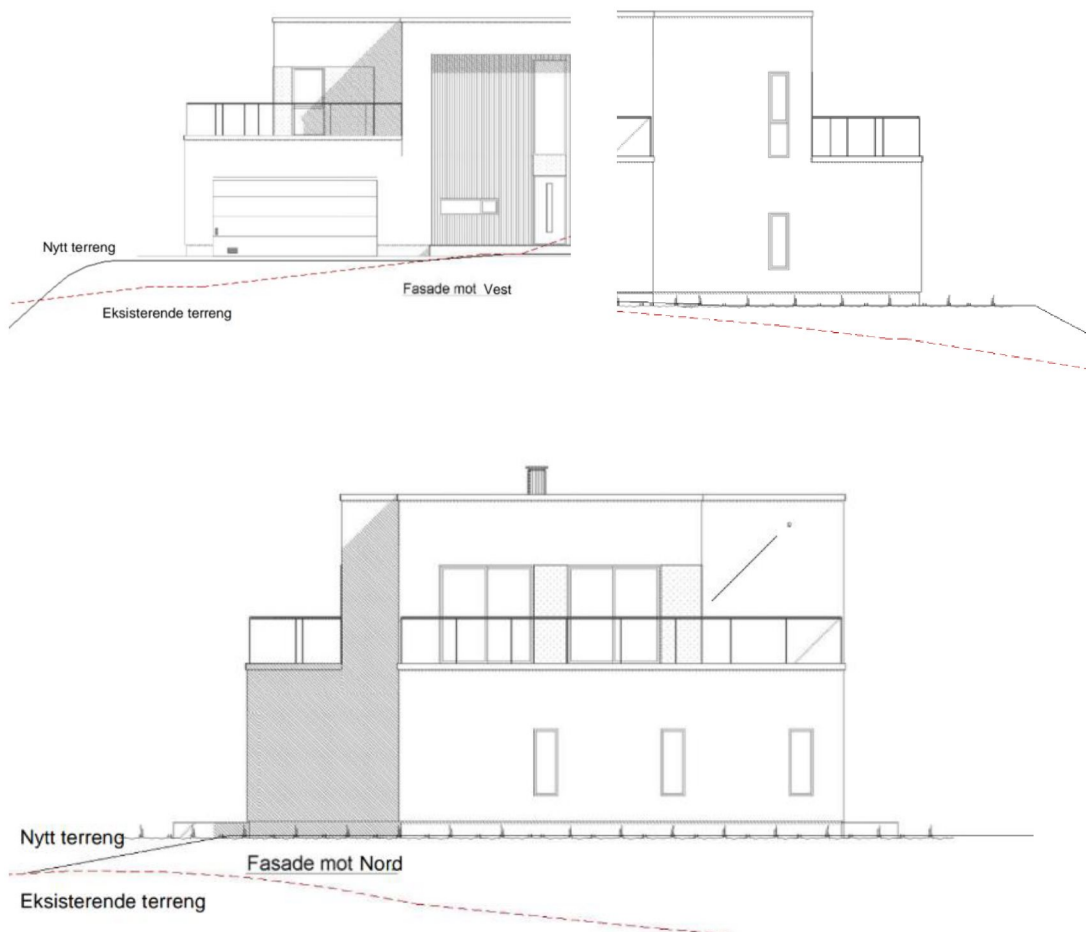
Grunnlaget for å ikke gi dispensasjon angis i Oversendelse til uttale:

*Kommunen mener at tidligere omsøkt tiltak riving og nybygg la opp til heving av terreng, men ikke slik at det var tiltenkt noe støttemur i den forbindelse, men skråninger. Vi mener terrenget i større grad skal beholdes kupert/naturlig, og ikke planeres til stor plen slik at støttemur i bunn blir nødvendig, ei heller rundt huset i nord.*

Det er vesentlig ulempe for tiltakshaver å fjerne støttemurer. Da må man inn på eiendommen med større maskiner for å sette terrenget tilbake til opprinnelig, om man kan komme frem til en løsning som kan utføres med mindre maskiner som ikke ødelegger så mye av det om er opparbeidet og godkjent eller kan godkjennes, vil dette være en mulighet for å finne en minnelig løsning.

Grunnlaget er at støttemurene privatiserer større del av eiendommen en det som var godkjent.

Opprinnelig godkjent:





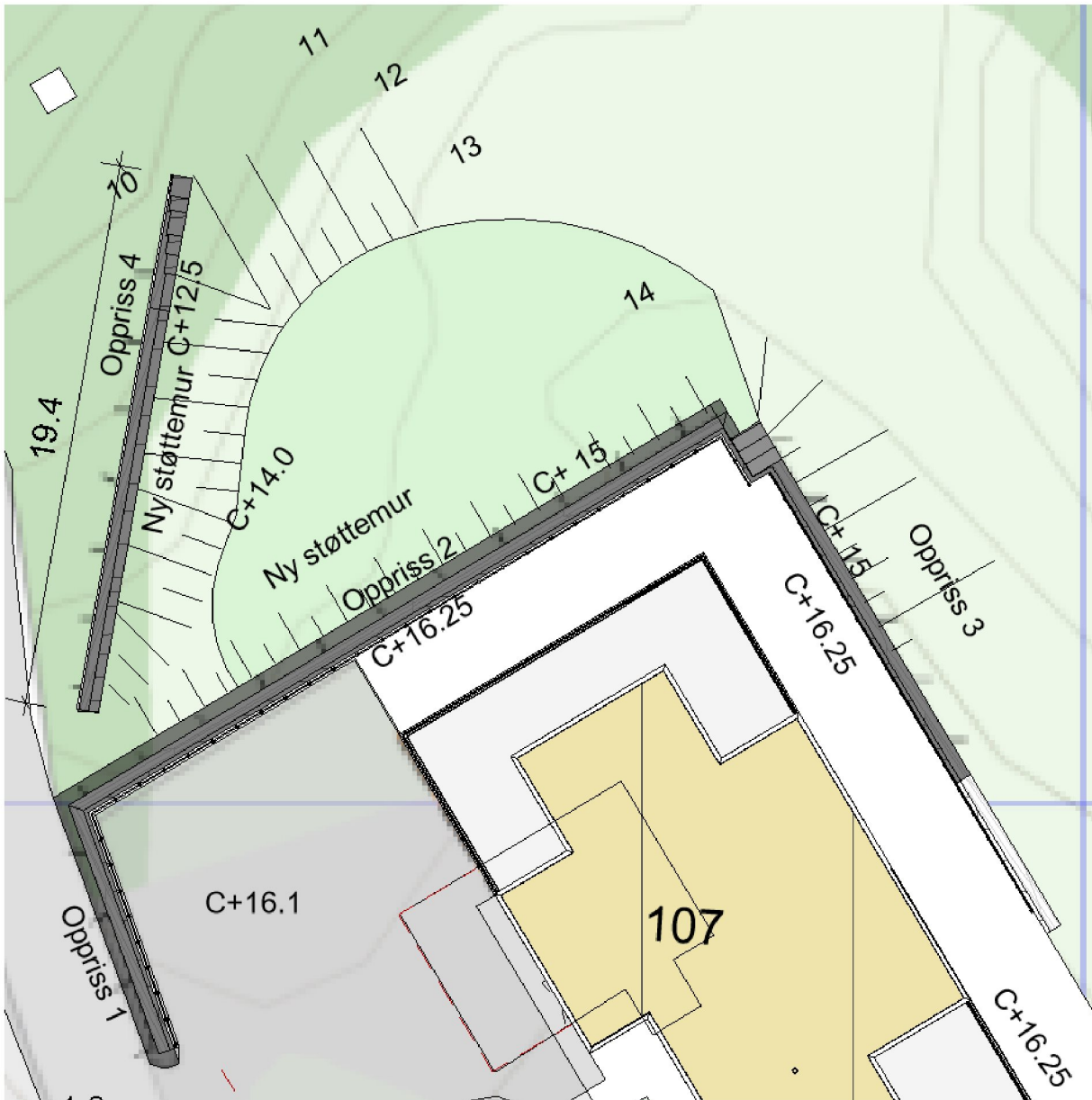
Arealet på toppen av skråningen er tilsvarende det som ligger på toppen av støttemuren rundt huset oppriss 2 og 3. Det var også en justering gjort på plassen hvor bygget ble hevet 30 cm. Toppen på støttemuren på 16.25 (terreng 16,1) bør derfor kunne godkjennes.

Terrenget på nord-øst siden av bygget tilbakeføres til opprinnelig, her er ikke endringen vesentlig. Man fyller så på med jord i ca 1 meters høyde fra kote 14 til 15 med ca 30 grades fall langs oppriss 3 og 2 fra der hvor opprinnelig terreng er på kote 15.0, oppfyllingen fases ned så man kommer greit ut mot veien ned mot sjø og oppriss 1.

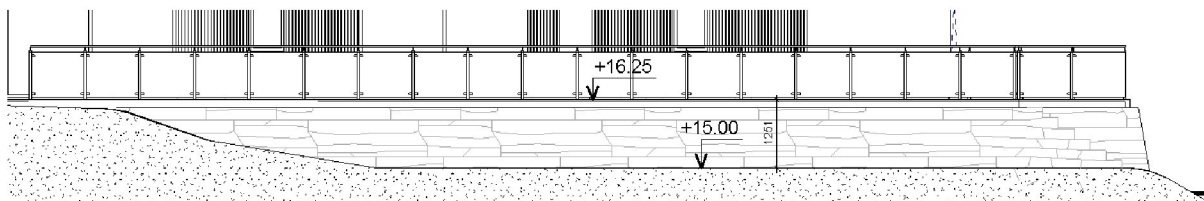
Oppriss 1 er vanskelig å gjøre noe med, da veien ned til vannet og nødvendig manøvrerings areal foran garasje er avgrensinger. Som setter føringer for plassering og byggehøyde. Fordelene med manøvrerings foran garasjen og tilkomst til sjø veier tyngre en ulempen denne muren medfører.

Støttemuren i oppriss 4 holder pass mye masse at denne er det vanskelig å gjøre noe med. Denne ligger også for seg selv, og gir et avbrekk i skråningen mot veien. Denne er vesentlig for å hindre rasfare mot vei, sånn adkomsten til sjø er utformet. Her anmoder vi kommunen om å vurdere fordeler og ulemper på nytt. Denne muren ville det vært behov for uansett selv om terrenget ble lagt i skråning som ønsket. Da skråningen ville ha blitt for bratt og lang i forhold sikkerhet mot ras.

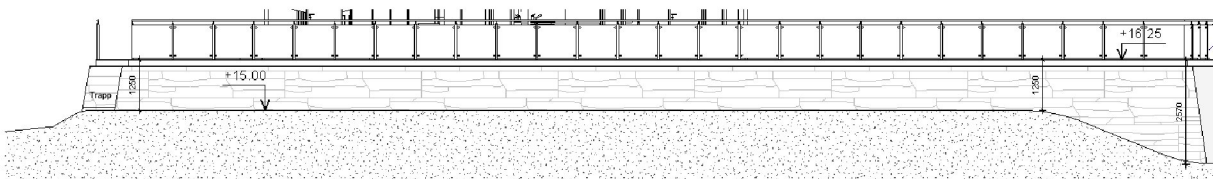
Situasjonen blir dermed noe sånt:



Oppriss 3



Oppriss 2



## Konklusjon

Vi ber om et dialogmøte hvor vi ber om at følgende blir belyst:

Vi trekke pumpe hus fra søknaden og søke den på nytt som landbruksbygning for høsehold, og teknisk rom, fjerner en del av terrassen og avsetter område rundt som naturtomt, beitemark for frittgående høns. Dette gjøres med forbehold om at det gis signal om at dette er en løsning kommunen ser at mulig.

Vi ber om at støttemur oppriss 1 og 4 ses i sammenheng med adkomstvei til sjø og revurderer sin oppveing av fordeler og ulemper i forbindelse med disse to som beskrevet over.

Vi oppdaterer søknaden for å endre terrenget på en sånn måte at det holder å kjøre inn en minigraver og omfordele jorden nede på platået i underkant av oppriss 2 og 3 så man tilbakefører del av terrenget og fyller inntil støttemurene så man får mer kupert terreng og mindre fremtredende støttemur. Men at man beholder massen rett i overkant av støttemuren for å ikke av stabilisere denne.

Med Vennelig hilsen

Iverk AS  
John Ola Mytting  
Tlf: 92826789  
E-post: john@lverket.no