

Saksopplysninger:

Arbeidets art:	Tilbygg
Bygningens art:	Fritidsbolig
Planstatus:	Ikke regulert. Kommuneplanens arealdel
Formål:	Landbruks-, natur- og friluftsområde
Tillatt utnyttlesesgrad:	Se vurdering
Tomteareal:	660m ²
Bebygd areal ekst. + tilbygg:	56m ² + (21+9)m ² = 86m ²
Bruksareal ekst. + tilbygg:	50m ² + 28m ² = 78m ² I tillegg har eiendommen et uthus med bebygd areal på 18,6m ²
Minste avstand til eiendomsgrense:	4m
Minste avstand til veimidte:	Ca. 10m
Minste avstand fra sjøen:	Ca. 40m

Vurdering:

Det søkes dispensasjon fra byggeforbud for utvidelse av fritidsbolig beliggende i 100-metersbeltet. Fritidsboligen ligger nord for Nes camping i første rekke mot sjøen, i ett belte som er sterkt nedbygd av fritidsboliger.

Det søkes dispensasjon med bakgrunn i et ønske om bla. å oppgradere sanitære fasiliteter, se vedlagte søknad.

Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen i Østfold v/ miljøvernnavdelingen og Østfold Fylkeskommune v/planseksjonen for uttalelse. Uttalelse fra Miljøvernnavdelingen følger vedlagt. Fylkeskommunen har ikke uttalt seg.

Miljøvernnavdelingen fraråder en dispensasjon i saken.

Tiltakshaver har kommet med en utdypende kommentar til uttalelsen, denne følger vedlagt.

Når det gjelder utvidelse av fritidsbebyggelse i kommunen, er det føringene/retningslinjene i kommuneplanens arealdel som har vært lagt til grunn ved behandlingen av slike saker.

Retningslinjene viser til at utvidelse av bestående fritidsbebyggelse kan skje inntil et areal på 80m² BRA og bod inntil 15m². Dette gjelder generelt i 100-metersbeltet og utenfor.

Disse retningslinjene har vært grunnlag for saksbehandlingen i mange år, og anses som forutsigbart og som grunnlag for likebehandlingsprinsippet.

Imidlertid er det likevel ikke slik at man har rett på dispensasjon. Det skal konkret vurderes i hver enkelt sak.

I følge pbl. §19-2 forutsettes at hensynet bak bestemmelsen det gis dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon skal være klart større enn ulempene ved en samlet vurdering.

I pbl. §1-8, om byggeforbud i 100-metersbeltet, står det at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det er foretatt en befaringsrapport. Bygningen trenger mye oppgradering, da den bærer preg av forfall og dårlig inneklima pga. mye fukt i grunn og råte i deler av konstruksjonen.

Utvidelsen ønskes oppført i bakkant av fritidsboligen, vekk fra sjøen, og ikke synlig fra sjøsiden.

Kommunen har i anledning saken også foreslått for tiltakshaver en noe bedre oppgradering av bygningen, da den i dag fremstår med flere små tilfeldige tilbygg bygd til opp gjennom tiden, og lite helhetlig. Fasaden mot sjøen forelås ryddet noe mer opp i, se vedlagte fotos. Tiltakshaver har på bakgrunn av råd, sendt inn reviserte tegninger/illustrasjoner som viser en mer helhetlig og harmonisk fasade mot sjøen. Endringen medfører imidlertid et noe større bruksareal, men vil likevel ligge innenfor kommunens retningslinjer på 80m² BRA.

Området ellers er sterkt nedbygd med mange fritidsboliger i strandsonen. Omsøkte ligger i 1.

Rekke, i åpent landskap mot sjøen og godt synlig for ferdelsen i området. Men bygningens utforming er ikke veldig dominerende, da den er i enkel fremtoning og med svært lav takvinkel.

Den ligger i skrånende terrenget, med stigende terrenget i bakkant hvor det ligger flere fritidsboliger mye høyere i terrenget.

Når det gjelder innlegging av vann og nytt gråvannsutslipp er dette gjenstand for egen behandling, og må tas som egen sak. Noe av anlegget er foreslått å ligge i område mellom bygningen og veien. Dette er et areal hvor tiltakshaver er kommet til enighet med grunneier i område å få tillagt eiendommen. Dette må også behandles som egen sak og søknad. Dette er ikke gjennomført ennå.

Tidligere har toalettforholdene vært i en del av uthuset. Da dette i utgangspunktet er noe større enn retningslinjene sier, vil det være naturlig å kunne foreslå å redusere dette bygget noe, slik at det fremstår som mer underordnet. Ved å redusere dette bygget i lengderetningen, vil den totale fasadelengden av bebyggelsen mot sjøen reduseres noe. Det foreslås at det settes vilkår for dispensasjonen at boden reduseres med 1,5m i lengderetningen, og dermed blir i overensstemmelse med retningslinjene.

Miljøkonsekvenser:

Ingen vesentlige endringer, bortsett fra det visuelle for omgivelsene. Utvidelsen vil ikke få konsekvenser for allmennhetens ferdsel i området.

Saken er sjekket ut i forhold i naturmangfoldloven, artsdatabasen og kulturminneloven, og finner ingen forhold som er i strid med disse.

Folkehelsekonsekvenser:

Ikke relevant.

Konklusjon:

Med de argumenter og endringer som er foreslått mener vi at bygningen vil få ett bedre estetisk og helhetlig inntrykk for omgivelsene, og kan forsvarer ut fra tilsvarende tillatelser for andre liknende tilfeller, samt innenfor føringer i kommuneplanen. Endringen anses ikke å bidra til en vesentlig nedbygging av strandsonen, da utvidelsen ikke gjøres påtregende for omgivelsene. Søknaden foreslås godkjent, men med vilkår om at bod reduseres i lengderetningen, samt at det forutsettes at det kan godkjennes en tilfredsstillende avløpsløsning.

Rådmannen i Moss, 29.05.2012

Kopi
Jens Tørkelsen
Kommunalsjef