

Lars Nicolas Hjertås
Grimestadstranda 32b
3145 TJØME

Gbnr 217/291 - Grimestadstranda - Forhåndskonferanse - Referat

Dato: 30.06.2023.

Til stede:

Grimestad vel og båtforening v/ Lars N. Hjertås, tiltakshaver
Christian Lycke, byggesaksbehandler
Arslan Ali-Khan, byggesaksbehandler

Om forhåndskonferansen:

Reglene for forhåndskonferanser fremgår av plan- og bygningsloven § 21-1 og byggesaksforskriften § 6-1. Kommunen viser også til veiledningen for forhåndskonferanser utarbeidet av Direktoratet for byggkvalitet, som er tilgjengelig på www.dibk.no.

Forhåndskonferansen er ment å skulle gi søker best mulig utgangspunkt for å utforme en riktig søknad med nødvendig dokumentasjon. Forhåndskonferansen må ikke forveksles med den ordinære saksbehandlingen, og det vil ikke bli tatt beslutninger som er rettslig bindende.

Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Dokumentasjon:

Det er ikke innsendt tegninger, situasjonskart og beskrivelse av tiltaket i forkant av forhåndskonferansen. Referatet er basert på samtalen med tiltakshaver.

I anmodningen om forhåndskonferanse ønskes det svar på følgende:

- *Det foreligger 9 alternativer for badstu på eiendommen, som alle utredes. De omfatter bruk av rom som allerede er for varig opphold, uinnredede lagerrom, tilbygg, badstu på flåte og badstu på hjul. Arbeidsgruppen ønsker å få bistand til en vurdering av byggesaken for hvert av de 9 alternativene.*
- *Hvilke av våre 9 alternativer kan regne med blir innvilget?*
- *Kan vi søke om flere alternativer i samme byggesøknad*

Om tiltaket:

Tiltaket gjelder muligheter for å etablere en badstue ved Grimestadstranda småbåthavn.

Arealer:

Ikke oppgitt

Plansituasjon:

Nåværende kommuneplan:

Eiendommen er uregulert og avsatt til parkering, fritidsbebyggelse og småbåthavn i kommuneplanen. I kommende plan endres parkering til småbåthavn. Det opprettes en byggegrense i kommende KPA. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 31.01.2018.

Tiltaket skal plasseres innenfor 100-metersbeltet og omfattes dermed av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR).

Den nye kommuneplanen er pr. dags dato ikke vedtatt, slik at det er dagens kommuneplan som gjelder. En søknad skal behandles etter det plangrunnlaget som gjelder ved utløpet av saksbehandlingsfristen.

Dispensasjon:

Tiltaket forutsetter følgende dispensasjoner for noen alternativ:

- Dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen
- Dispensasjon fra pbl. § 1-8

Om dispensasjon:

Dispensasjon **kan ikke** gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir *vesentlig tilsidesatt*, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelene være *klart større* enn ulempene. Begge vilkårene **må** være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

For at dispensasjon skal kunne innvilges må tiltakene ha *klare og relevante* fordeler. Det er kun allmenne fordeler eller samfunnsfordeler som kan tillegges vekt. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket innebærer fordeler for tiltakshaver/eier selv, eller at tiltaket ikke innebærer noen ulemper.

Uttalelse fra andre myndigheter, eventuelle konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet samt nasjonale rammer og mål vil også være en del av vurderingene for om vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt.

Eksempler på forhold vektlegges i en dispensasjon:

- Redusert privatisering.
- Redusert eksponering.
- Samling av bebyggelsen/bygningskroppen. Kommunen har ikke praksis for å innvilge ny bebyggelse der bebyggelsen privatiserer mer enn i dag, som f.eks. «atriumsbygg», bygninger med U-form eller L-form. Altså der den private sonen øker mer enn i dag. Selv om bebyggelsen oppføres med tilsvarende areal, anses det som negativt at bebyggelsen privatiseres mer.
- Redusert fotavtrykk, arealer og høyder.
- Bedre allmennhetens ferdselsmuligheter og tilgang langs sjøen.
- Redusere/unngå utslipp gjennom tilkobling til vann og avløp.
- Ivaretagelse av landskapet og landskapsbildet.
- Forbedring i forhold til natur- og miljøhensyn.

Behandling:

I de saker der administrasjonen er positive til dispensasjonen skal søknaden sendes til uttalelse til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og/eller Vestfold og Telemark fylkeskommune. Det er kommunen som sender søknaden til uttalelse til statlige myndigheter.

Søknaden skal behandles etter gjeldende delegasjonsreglement. Det er på nåværende tidspunkt ikke avklart om søknaden skal behandles administrativt eller politisk.

I de saker hvor kommunen finner at det er behov for en vurdering av estetikk- og arkitekturvalg, vil søknaden uansett legges frem for politisk behandling.

Aktuelle kommuneplanbestemmelser (utdrag):

2. Plankrav og unntak fra plankrav

2.1 Generelt plankrav:

Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven innenfor formålene:

- bebyggelse og anlegg,
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2 Unntak fra plankrav:

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak som er søknadspliktige i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse forutsatt at tiltaket:

- a. ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn
- b. ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting, minste leke- og uteoppholdsareal og parkering og
- c. har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur og
- d. ikke berører fredede kulturminner og
- e. ikke berører viktige naturverdier og
- f. ikke berører arealer som benyttes av barn og unge og
- g. ikke medfører mer enn tre boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter) og
- h. ikke medfører fradeling av en eiendom til mer enn tre eiendommer (inklusive den opprinnelige eiendommen), og
- i. tilhører en husklynge med minimum tre bolighus innenfor en radius på 100 meter.

Til pkt. a): Vurderingen av om et tiltak kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn» skal være tilsvarende som for plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Ikke bare omfanget, men også de samlede virkningene og konsekvenser av hele tiltaket, sett opp mot det område tiltaket befinner seg, vil ha betydning for om et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Til pkt. f): Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i aldersgruppen 0-18 år). Dette omfatter bl.a. arealer som benyttes til lek- og oppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også f.eks. veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (f.eks. skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (f.eks. gater, parkeringsplasser, gang og sykkelstier mv som brukes til tau- og strikkhopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å «benyttes» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

Til pkt. g) = Plankravet avgrenses mot alle tiltak som er større enn, eller omfatter mer utbygging enn tre boenheter på en eiendom. Alle tiltak som innebærer mindre virkninger/konsekvenser enn dette omfattes således av unntaket fra plankravet.

2.2.1 Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f under pkt. 2.2, samt at tiltaket:

- a. ikke medfører mer enn en ny fritidsbolig per eiendom og
- b. ikke er i strid med kommuneplanens detaljerte bestemmelser om fritidsboliger

6. Flom

6.1 Flom, stormflo og bølgepåvirkning

Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt jf. TEK17, § 7-2. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyde for overkant gulv skal ikke settes lavere enn 2,7 m (høydereferanse NN2000).

I spesielt eksponerte områder der flere eller alle forholdene kan inntreffe samtidig, skal det vurderes å sette kotehøyde høyere enn 2,7 m. Valg av kotehøyde skal begrunnes og dokumenteres av fagkyndig.

6.2 Flom i vassdrag

Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt jf. TEK17, § 7-2. Forventede klimaendringer skal legges til grunn ved beregningen av flomfaren.

I reguleringsplaner hvor det er aktuelt å sikre bebyggelse og anlegg mot flom, skal dette innarbeides i plankartet som faresone med tilhørende bestemmelser. Sone for kantvegetasjon skal ivaretas, jf. vannressursloven § 11.

7. Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold

Ny bebyggelse kan ikke oppføres før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske områdestabiliteten er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. Dersom tiltaket omfattes av plankrav, jf. punkt 2.1, skal slik dokumentasjon skje i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

12. Landskap

Verdifulle landskapsområder skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Åsprofiler, særlig velutviklede formasjoner fra istiden, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.

Alle søknadspårliggende tiltak etter §20-1 skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet.

Ved søknader om nye tiltak skal nær- og fjernvirkning visualiseres og ses i forhold til helhetspreget.

13. Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende (heretter tiltak), skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form, naturgitte forhold på stedet, og kulturlandskapet. Tiltak skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og større fyllinger, skjæringer og andre vesentlige terrenginngrep skal så langt det lar seg gjøre unngås. Tiltak skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse i forhold til volum, materialer og farger, men kan gis en moderne utforming.

14. Kulturminner og kulturmiljø

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Kulturminner som fornminner, veier, steingjerder, hustufter, alléer, rydningsrøyser, merkestein, krigsminner med mer skal tas særlig hensyn til i saksbehandlingen.

Bygninger/objekter med høy antikvarisk eller arkitektonisk verdi i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart.

Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, volum/størrelse, material- og fargebruk.

16 Byggegrense langs sjø og vassdrag

Byggegrense langs sjø er angitt i kommunedelplankartene og skal gjelde foran byggeforbudet i § 1-8, annet ledd. For kommunale friområder der byggegrensen mot sjø ikke er angitt i arealdelen, er byggegrensen lik formålsgrensen mot sjø.

Byggegrenser langs bekk er 30 m. Bekkene er vist i kommunedelplankart Nøtterøy. Tiltak etter pbl § 20-1 bokstavene a), b), d), i), j), k), l) og m) tillates ikke i byggeforbudssonen langs vassdrag.

Hensikten med byggeforbud langs bekker/vassdrag er å unngå utbygging i fareområder langs vassdrag, samt hindre tiltak som kan vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til vassdraget. Tiltak i tråd med formålet som bedrer og/eller sikrer allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området bør kunne tillates. Fradeling ved innløsning av bebyggelse festet etter festetomtlova, samt mindre tiltak på eksisterende landbruksbebyggelse og gjenoppføring etter brann bør kunne tillates.

Brygger

Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende godkjente brygger normalt erstattes med ny brygge av samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende godkjent brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon.

Vedlikehold av eksisterende brygger er utskiftning av slidedeler som toppdekke og utsatte deler av bærekonstruksjonen. Utskifting av mer enn 50 prosent av bærekonstruksjoner faller ikke inn under vedlikehold, og må omsøkes og godkjennes.

21 Parkering

Færder kommune (med unntak av Veierland) er delt inn i soner for parkering. Sone 1 og sone 2 er vist i temakart for parkering for kommunedelplan Nøtterøy, sone 3 omfatter kommunedelplankart Tjøme.

Følgende parkeringskrav ved utarbeidelse av plan og bygge (nybygg-, til- og påbygg)- og delesaker, inkludert bruksendring, gjelder innenfor disse sonene, jf §11-9 første ledd nr. 5, jf § 28-7 tredje ledd:

Sone 1 og 3:			
Arealkategori	Grunnlag	Minimum antall p-plasser	
		Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet under 60 m ²	1,3	1
	Boenhet over 60 m ²	2	2
	Sekundærleilighet	1	1
Fritidsbebyggelse	Ny fritidsbolig	2	
Kontor	100 m ² BRA	2	1
Forretning	100 m ² BRA	4	1
Barnehager	Pr. 15 barn	5	1,5
Småbåthavner	Pr ny båtplass	0,3	0,1

Generelt om parkeringskrav:

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen grunn.

Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele p-plass.

Størrelsen på den enkelte p-plass skal være i samsvar med Vegdirektoratets normer.

Erstatningsareal:

Ved omregulering/omdisponering av areal som i plan er avsatt til fellesarealer, friarealer eller uregulerte arealer som brukes av barn og unge, skal det fremskaffes fullverdige erstatningsarealer.

Krav om erstatningsareal gjelder ikke et hvert areal egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt i bruk til utbygging før det er dokumentert at det i nærmiljøet finnes store nok og varierte nok arealer hvor barn og unge kan utfolde seg.

23 Bebyggelse og anlegg

For fremtidige byggeområder for alle typer arealformål godkjent i kommuneplanens arealdel før 2011 vil kommunestyret vurdere å tilbakeføre byggeområdet til tidligere arealformål dersom utbygging ikke er igangsatt innen 8 år etter vedtak av kommuneplanens arealdel i 2015. Arealdisponering på Veierland og i byggeområder der utbyggingspotensialet i kommuneplanen er anslått til under 10 boenheter behandles særskilt.

24.1 Bebyggelse og anlegg, generelt mellom sjø og byggegrense

I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter § 1-6, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt. Dette omfatter også tiltak som nevnt i §§ 20-1 til 20-4.

Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende godkjente brygger normalt erstattes med ny brygge av samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende godkjent brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon.

26 Bebyggelse og anlegg - Fritidsbebyggelse

26.1 I 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense langs sjø

Det er forbud mot fradeling til, og oppføring av ny fritidsbebyggelse. Forbudet gjelder også oppføring av anneks, samt vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse.

26.1.1 Utvidelse av eksisterende fritidsboliger i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet

Utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse i uregulerte områder kan tillates etter søknad, innenfor følgende rammer:

- a. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel. Det skal legges avgjørende vekt på landskapstilpasning, og på å bevare terrenget mest mulig uberørt. Det tillates ikke tiltak som strider mot viktige estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne hensyn, terrenginngrep som i vesentlig grad endrer den stedegne fauna og flora, eller som på lang sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.
- b. Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirkning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde 4 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.
- c. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m² (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen skal ikke overskride 12 meter.
- d. Uteplass, platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 m² og det tilpasses terrenget slik at skjæmmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås. Tiltaket skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- e. Bebyggelse eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material og fargebruk.
- f. Utvidelser av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.

Ved utvidelse av boligdelen på fritidseiendommen skal bygningsmassen fortrinnsvis forsøkes samlet i én bygningskropp, og utvidelsen skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø og ikke hindrer allmenn ferdsel.

26.2.2 Utvikling av eksisterende fritidseiendommer i uregulerte byggeområder for fritidsbebyggelse
Det er forbud mot oppføring av anneks, samt vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Uteplass, platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 m², det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås.

Mindre utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad på vilkår innenfor følgende rammer:

- a. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
- b. Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal samlet boligdel av fritidsbebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, ikke overskride 120 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen ikke overskride 16 meter.
- c. Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirkning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.
- d. Frittliggende bod/garasje kan tillates i tillegg til arealbegrensningene i pkt. 26.2.2 b) dersom den:
 1. Gis diskret plassering i terrenget
 2. Ikke overstiger 30 kvm BYA/BRA
 3. Har maksimal gesimshøyde 2,5 meter og mønehøyde 4,0 meter

28 LNF

- a. I LNF-områdene er det bare tillatt med tiltak i samsvar med arealformålet landbruk-, natur- og friluftsliv, jf. § 11-11 nr. 1.
- b. Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke med mindre de er i samsvar med arealformålet landbruk, jf § 11-9 første ledd nr.6.
- c. Nye bygninger og faste installasjoner (i landbruket) skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger. Plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk skal vurderes. Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon, og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.
- d. Eksisterende godkjente bolighus i LNF utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er å anse som spredt boligbebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2. I tilknytning til eksisterende bolighus tillates tiltak som er å anse som en del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder fasadeendring, tilbygg /påbygg, garasje, carport, uthus, grensejustering mellom boligeiendommer og/eller tiltak i henhold til nevnte.
- e. Det generelle forbudet mot tiltak i § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, jf § 11-11 første ledd nr.4.

Eksisterende bolighus i LNF er vist på «Temakart spredt bolig- og fritidsbebyggelse».

Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann. I 100-metersbeltet skal alternativ plassering vurderes.

28.1 LNF – spredt fritidsbebyggelse – generelt

Eksisterende fritidseiendommer i LNF er å anse som spredt bebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2. Det tillates ikke fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse, herunder anneks, båthus/naust, brygger og/eller andre tiltak etter § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Forbudet omfatter også flytende konstruksjoner med og uten landfeste. Plasseringer av midlertidige bygninger og, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf. § 11-9 første ledd nr. 6.

29.2 Småbåthavner

Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg/brygger med tilhørende installasjoner på land. Forbudene i 29.1 a) gjelder ikke i arealer avsatt til småbåthavn.

Endringer og mindre utvidelser av brygger innenfor områder med formål "småbåthavn" kan skje dersom kravet til parkeringsarealer er tilfredsstilt for det totale antall båtplasser i småbåthavna.

Aktuelle bestemmelser fra plan- og bygningsloven (pbl):

Etablering av pipeløp er søknadspliktig. Bruksendring kan være søknadspliktig, ut fra hva bygget er godkjent som. Pbl § 1-8, dersom man velger alternativ som innebærer bruksendring, tilbygg eller nybygg.

Grunnforhold:

Av NVEs aktsomhetskart er eiendommen registrert med marin leire. Slike avsetninger innebærer at det er sannsynlig at det finnes kvikkleiere på eiendommen eller i området.

Av plan- og bygningsloven § 28-1 om byggegrunn, miljøforhold mv fremgår at «Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal».

Hvis tiltaket skal plasseres i et område hvor kommunen har kartlagt en generell risiko, må søker gjøre rede for at det ikke foreligger en reell risiko på det stedet hvor aktuell tiltak skal oppføres. Det foreligger en dokumentasjonsplikt ved utbygging i fareområder. Dokumentasjonen skal bekrefte at det er tilstrekkelig sikkert å tillate bygging i forhold til naturfarene.

Dokumentasjonen skal være utarbeidet av fagkyndig. Dokumentasjon kan for eksempel være en rapport eller uttalelse fra rådgivende ingeniør eller arkitekt, eller fra spesialister på de ulike faretyper så som NVE, NGI, NGU eller andre relevante fagmiljøer.

NGUs løsmassekart finnes her: http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/

Natur- og naturmangfold:

Det er i Naturbasen registrert en hul eik med svært stor verdi mellom nr. 40 og 41.

Det er registrert et svært viktig ålegrassfunn i småbåthavnområdet, samt lokalt viktig bløtbunnsområde.

Søker/tiltakshaver må redegjøre for naturmangfoldloven §§ 8-12. Dette gjelder i hovedsak om tiltaket kommer i konflikt med naturmangfoldet der registreringer er tilgjengelig i Naturbasen eller i Artsdatabankens artskart.

Naturbasen finnes her: <https://geocortex01.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>
Artsdatabankens artskart finnes her: <https://www.artsdatabanken.no/>

Kulturminner og kulturmiljø:

Det er ikke registrert forhold som er av betydning for saken.

Sammendrag og vurdering av temaer som ble diskutert i møtet:

Åtte, ikke ni forslag. Består av alternativene på hjul, flåte, nybygg, tilbygg, bruksendring eller etterisolering av eksisterende anneks/uthus. Mest aktuelt er etterisolering av sjøboden lengst i sør, som i dag brukes som et kontorrom og er registrert som garasje, uthus eller anneks. Ifølge søker vil det ikke medføre en bruksendring, ettersom badstue ikke er en egen kategori. Ikke vann inn, ikke sluk, ikke pipe.

Søker vil ha hjemmel for praksis hvis vi mener at det er søknadspliktig.

Badstuen blir bare for medlemmene til båtforeningen.

Saksbehandlerne informerer om at å ta i bruk garasje/uthus/anneks i sør vil være det minst problematiske valget.

Det mest aktuelle alternativet med ominnredning av garasje/uthus/anneks i sør må dokumentere at det ikke er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og at bygget er lovlig oppført.

Kommunens foreløpige innstilling til tiltakene:

Kommunen stiller seg positiv til alternativet med ominnredning av eksisterende anneks/uthus i sør, sett at det ikke innebærer en bruksendring. De andre alternativene vil mest sannsynlig være dispensasjonsavhengige. Ettersom det ikke er et tiltak for allmennheten, er muligheten til å få innvilget dette lav - spesielt for alternativene med tilbygg/nybygg.

Aktuell søknadsdokumentasjon (listen er ikke uttømmende):

- Rammesøknad/ettrinnssøknad/Søknad uten ansvarsrett.
- Begrunnet dispensasjonssøknad.
- Ansvarserklæringer og gjennomføringsplan.
- Kvittering for nabovarsling og gjenpart fra nabovarsel. Naboer må varsles om dispensasjonene.
- Nabosamtykke ved plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Dersom bebyggelse skal plasseres i område med usikre eiendomsgrenser, må disse sikres før tillatelse kan gis.
- Situasjonsskart med korrekt inntegnet tiltak.
- Målsatte tegninger av nytt tiltak.
- Målsatte tegninger av eksisterende tiltak/foto.
- Redegjørelse av arealer, høyder og volum (både eksisterende og nytt).
- Redegjørelse av estetikk og arkitektur.
- Dokumentasjon på lovlighet.
- Fotomontasje/perspektivtegninger.
- Foto av dagens eiendom/bebyggelse.
- Før en søknad kan behandles må det sendes inn en søknad om forhåndsuttalelse for VA, for å kunne avgjøre om VA-anlegget har kapasitet.
- Søknad om vann- og avløpsanlegg, inkl. stikkledninger, stoppekraner, renseanlegg osv.
- Redegjørelse av terrenginngrep og eventuelle arbeider med utearealer.

- Vurdering etter naturmangfoldloven.
- Plasseringsdata (sosi-fil og stikningsplan). *Gjelder ved frittliggende bygg for beboelse/opphold, der det er kritisk avstand til nabogrense.*

Gebyr:

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ.

Etter en forhåndskonferanse følger et gebyr pålydende 5 320,-. Ved realisering av tiltak i form av innsendt søknad innen 6 måneder tilbakebetales ilagt gebyr for forhåndskonferanse ved fakturering.

Med hilsen

Christian Lycke
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur