



JANSEN ARKITEKTER AS

SIVILARKITEKTER MNAL NPA DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS TLF.: 69 24 14 40 FAX.: 69 24 14 41

BANKGIRO: 1061 05 05681
ORG. NR.: 976 060 180 MVA
E-post: janark@jansen-arkitekter.no

MOSS 09.06.17

VESTBY KOMMUNE
PLAN, BYGG OG GEODATA
post@vestby.kommune.no

BRÅTEBUKTVEIEN 31
GNR.6 / BNR.43
116248

SØKNAD OM DISPENSASJON

Vi er engasjert av Bente og Gunnar Rusten for å søke om godkjenning av deres fritidsbolig i Bråtebuktveien i Hvitsten. Det er avholdt forhåndskonferanse om tiltaket med Vestby kommune. Opprinnelig hytte med stor terrasse mot vest er oppført i 1934, men er gjennom årene utvidet og endret. Tiltakshaver ønsker nå å få formalitetene for hytta i orden.

Eiendommen ligger i strandsonen omfattet av reguleringsplanen for Strandåsen.

Bakgrunn

Opprinnelig fritidsbolig har et bebygd areal på 50,8m². Det ble i 1977 godkjent et tilbygg på 4,3m². Etter dette har nåværende eier i perioden 96-98 utført en utvidelse mot nord som inneholder større kjøkken, nytt bad og bedre inngangsparti. I tillegg er det gjort en mindre utvidelse mot syd for å gi plass til 2 senger på gulv i ett av soverommene. Samlet bebygd areal for dette er 27m². I 2011 fikk tiltakshaver godkjent innleggelse av vann og avløp.

Størsteparten av utvidelsen er utført på baksiden av hytta og lite synlig fra sjøen. Vi har utført registrering og opptegning av hytta slik den står i dag. Tegninger er vedlagt.

Bak hytta på østsiden er det en frittstående bod oppført i 1934 som ble oppført samtidig med hovedhuset. Denne har et bebygd areal på ca. 6m². Det var ikke vanlig på den tiden å bygge uthus.

I tillegg finnes en dukkestue på eiendommen med areal på ca. 4m². Denne har en romhøyde på ca 1.4m og er ikke måleverdig.

Samlet bebygd areal på eiendommen utgjør ca. 82m²

Planstatus

Gjeldene plan for eiendommen er reguleringsplanen for Strandåsen vedtatt 2005. Formålet er Byggeområde for fritidsbebyggelse og Spesialområde – Bevaring – Byggeområde.

Etter vår vurdering vil tiltaket kreve dispensasjon fra følgende bestemmelser:

§3 Byggeområde for fritidsbebyggelse

For strandsonen 0-ca. 50m fra sjøen, jfr. byggegrense påført planen, gjelder følgende bestemmelse: Bygning, konstruksjon, anlegg, innhegning eller alle tiltak som omfattes av plan og bygningsloven, tillates ikke oppført.

Vurdering

Dispensasjon fra §3.

Tiltaket er gjennomført og medfører ikke nevneverdige endringer for omgivelsene, endret bruk av eiendommen eller ulemper for allmenhetens ferdsel i og opplevelse av denne delen av kystlandskapet.

Fritidsboligen ligger opp fra sjøen på ca. kote13 (i følge plankartet). Utførte arbeider medfører ingen endring av tilgjengeligheten langs sjøen før allmenheten.

Utvidelsen av fasadelengden mot sjøen er begrenset og deler av den er også tilbaketrasket slik at endringene sett fra sjøen er minimale.

Fritidsboligens totale størrelse er stort sett i samsvar med gjeldende retningslinjer for bebyggelse i strandsonen.

Alle arbeider er utført før reguleringsplanen ble utarbeidet og vedtatt. Innenfor samme område/reguleringsformål er det i nyere tid godkjent flere tiltak som kan sammenlignes med dette. Her nevnes:

29.12.11

Bråtebuktsveien 33 - Rammetillatelse med dispensasjon for nytt uthus.

Tiltaket erstatter med små endringer tidligere uthus på tomten.

19.11.12

Bråtebuktsveien 25 - Rammetillatelse med dispensasjon nytt tilbygg.

Tilbygget som skal inneholde våtrom vender fra sjøen og er lite synlig for omgivelsene med sin plassering mellom eksisterende fritidsbolig og terrenget bak hytta. Denne hytta ble også utvidet for ca. 10 år siden med 1-2m i lengderetningen.

07.11.16

Bråtebuktsveien 27 - Rammetillatelse for underbygg av fritidsbolig.

Omsøkt tiltak har sin bakgrunn i tilkobling til vann- og avløpsnett og behovet for nytt bad.

I alle disse sakene er det konkludert med at tiltaket ikke er i vesentlig strid med hensynet bak bestemmelsen eller plan og bygningslovens formålsbestemmelse for å gi dispensasjon. Vår vurdering er at dette også må gjelde for dette tiltaket.

§7.Spesialområde- Bevaring - Byggeområde

Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygningene.

Vi er ikke kjent med at det ligger noen bevaringsverdige bygninger i nærheten av eiendommen og tolker bestemmelsen til at det skal tas hensyn til opprinnelig eksteriør. Opprinnelig fritidsbolig var bygget i et funksjonalistisk uttrykk. Tiltakshaver har tatt hensyn til dette og videreført arkitekturen til dagens utseende. Opprinnelig uttrykk er klart lesbart i byggets form og materialbruk.

På vegne av tiltakshaver søker vi i henhold til PBL §19.2 dispensasjon fra reguleringsbestemmelsernes §3 om byggeforbud i strandsonen for utførte arbeider.

Med hilsen

