



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 17/02483-15	<b>Saksbehandler</b> Eline Rummelhoff-Larsen	<b>Dato</b> 14.09.2018
-------------------	--------------------------------	---	---------------------------

## **Ber om søknad eller dokumentasjon - Gnr 56 Bnr 43 - Bråtebuktveien 31 - Tilbygg**

Viser til mottatte bilder og epost i saken.

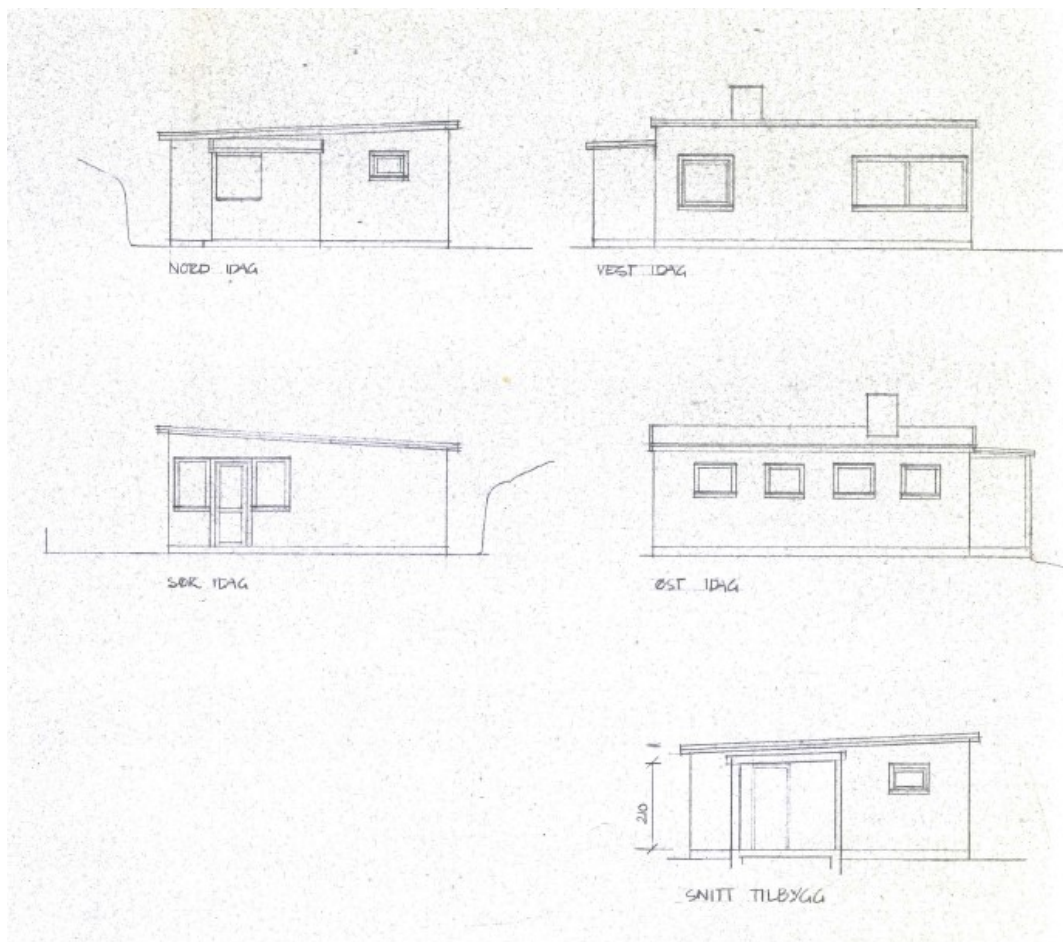
Det er tidligere blitt bedt om informasjon fra ansvarlig søker i forbindelse med kjelleren, uthus/bod, dukkehus og tilbygg til fritidsboligen. Det vises i den forbindelse til vedlagt referat fra forhåndskonferanse, der tiltakshavere og eiere av eiendommen har opplyst at tiltaket består i etterfølgende godkjenning av følgende tiltak på eiendommen:

- Brygge/stupebrett
- Uthus/bod
- Dukkehus
- Tilbygg til hytte

I forbindelse med tilbygg til hytte, står det oppført at dette blant annet innebærer innbygging av kjellerrom, utvidelse av kjøkken og entre. Bygningsavdelingen er av den oppfatning at dette er de tiltakene som må søkes godkjent. Alle forholdene anses som tiltak etter plan- og bygningsloven og alle tiltakene vil dermed kreve dispensasjon.

### ***Kjelleren***

Bygningsavdelingen har ved tidligere anledninger i forbindelse med saken bedt om flere opplysninger i tilknytning til kjelleren. På tegningene fra arkivet som viser siste godkjente tegninger, (inkl. deler av tilbygg til fritidsboligen som ble godkjent i sin tid), er det ingen opplysninger om kjelleren.



*Bildet viser siste godkjente tegninger i henhold til Vestby kommunes arkiv.*

Det er vedlagt snitt-tegninger i forbindelse med søknad om tilbygget. Dette tilsier at dersom kjelleren var omsøkt og godkjent, ville dette fremgått av tegningene i tilknytning til søknad om tilbygget fra 1977.

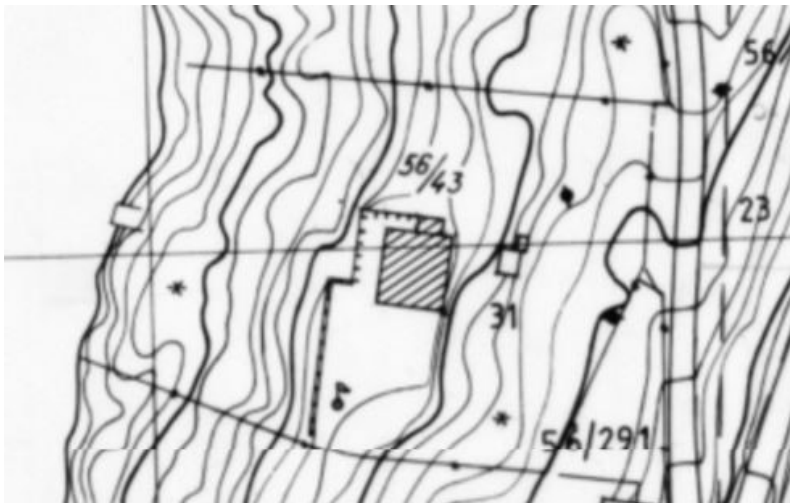
Også referatet fra forhåndskonferansen tilsier at kjelleren er et tiltak som ikke er omsøkt og godkjent, og som derfor må søkes om i forbindelse med denne saken. Det fremgår av brev fra Ski Arkitektkontor at det ved bestilling av forhåndskonferanse opplyses om at henvendelsen gjelder «ombygging (tilbygg i 1 og u. etg)».

Vi kan på denne bakgrunn ikke se at påstanden fra ansvarlig søker i brev av 26.06.2018, om at kjelleren «antas å være fra byggeåret», medfører riktighet. Det er tiltakshaver som vil ha bevisbyrden for at dette tiltaket er godkjent tidligere. Dersom ikke dette kan dokumenteres, må tiltaket omsøkes og krever dispensasjon jf. kommuneplanen § 11.

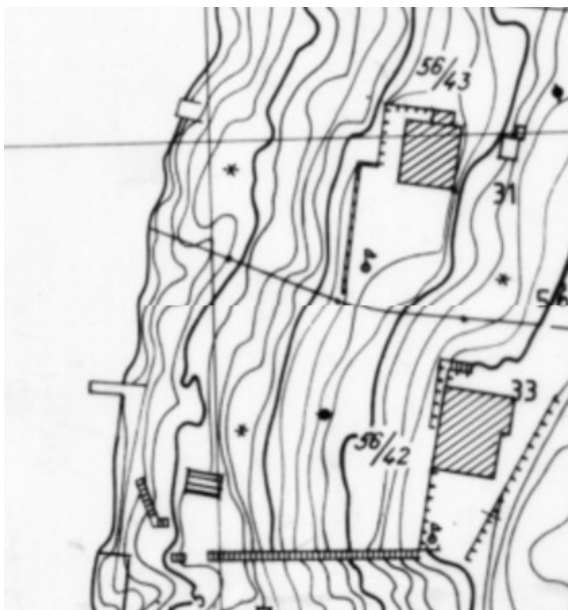
### **Brygge/stupebrett**

I brev fra ansvarlig søker av 26.06.2018, påstås det også at stupebrettet/bryggen er fra byggeåret for fritidsboligen. Bygningsavdelingen er av den oppfatning et heller

ikke dette kan legges til grunn. I kart over eiendommen fra 1977 er det tegnet inn deler av bryggen/utstikk fra land og ut i sjøen:



På bilder mottatt fra tiltakshaver på epost av 23.07.2018 vises det at bryggen består av én del støpt betong på fast grunn, og én del av bryggen består i metall med avtakbart tredekke. I kartutsnittet ovenfor er det inntegnede utstikk sammenfallende med plasseringen av bryggens betongdel. Stupebrettet er ikke registrert i vår data, og det er sannsynlig at dette er av nyere dato. Dette tydeliggjøres også ved at naboeiendommen har et tydelig større utstikk fra fastlandet og ut i sjøen enn på Gnr 56 Bnr 43:



Det vises samtidig til at alle tiltak både i henhold til reguleringsplanen for området av 2005 og Vestby kommunes kommuneplan § 11 er forbudt. Tiltaket må omsøkes og krever dispensasjon.

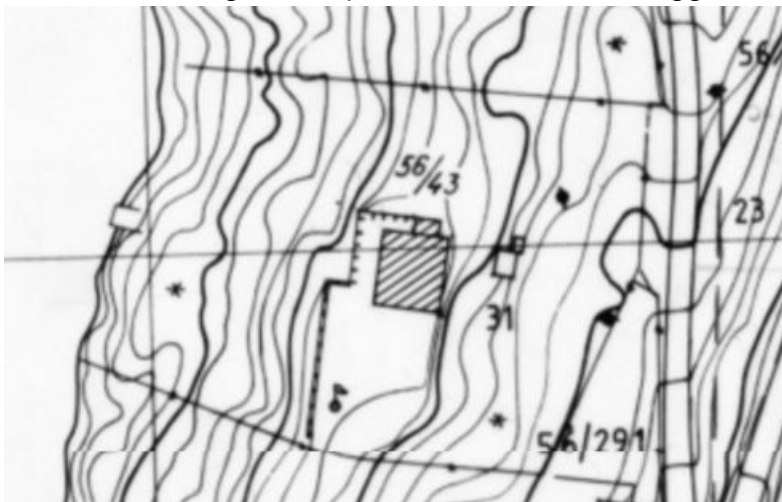
Det påpekes også at dersom en eldre brygge fra tidligere er revet og erstattet med en ny, innebærer også dette et søknadspliktig tiltak som krever dispensasjon.

### **Uthus/bod og dukkehus**

Bygningsavdelingen kan se av kartutsnitt over eiendommen fra 1956 at det var oppført og inntegnet et mindre bygg på eiendommen. Kartutsnittet er av dårlig kvalitet, men det fremgår at bygget ligger på kote 15:



Videre er det tegnet inn på kartet fra 1977 i tillegg til fritidsboligen:



Også uthus/bod og dukkehus er det fra referat til forhåndskonferansen informert om at er oppførte tiltak på eiendommen som ikke er omsøkt og godkjent.

Bygningsavdelingen kan heller ikke se i sitt arkiv at det er gitt tillatelse til tiltakene. Bygningsavdelingen påpeker at det ikke innebærer en godkjenning av bygningene, at de er tegnet inn i kartet. Ettersom vi ikke har funnet vedtak som innebærer at kommunen har godkjent bygningene, kan vi ikke se at påstanden fra ansvarlig søker om at byggene er fra byggeåret har betydning for vurderingen av søknadsplikt.

Både boden og dukkehuset utgjør søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon fra forbud mot tiltak i 50-metersbeltet fra sjøen.

### **Terrassene**

Når det gjelder spørsmålet om terrassene, er det ingen opplysninger som tilsier at disse er omsøkt og godkjent. De fremgår ikke av tegningene tilhørende godkjenningen av tilbygget fra 1977 at fritidsboligen har terrasser rundt. Videre er det påstått fra ansvarlig søker i brevet av 26.06.2018 at 30,5 m<sup>2</sup> av terrassen er godkjent fra tidligere.

Utformingen av terrassen(e) rundt fritidsbebyggelsen har endret seg over tid, med de øvrige endringer som er gjort på eiendommen. Ettersom vi ikke kan se av tidligere omsøkte tiltak at terrassene er søkt om og godkjent, legges det til grunn at disse må søkes om. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanen § 11.

### **Konklusjon**

Det bes om at det enten sendes inn dokumentasjon på at de ovennevnte tiltakene er omsøkt og gitt tillatelse til tidligere, eller at søknaden som ligger til behandling hos bygningsavdelingen utvides til å omfatte også de øvrige tiltakene på eiendommen.

Alle tiltakene krever dispensasjon fra kommuneplanens § 11 om forbud mot tiltak i strandsonen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må vurdere om de i tillegg innebærer tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Dersom søknad eller dokumentasjon ikke mottas innen 12.10.2018, vil bygnings sjefen vurdere å starte ulovlighetsoppfølging i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 32.

Med hilsen

Eline Rummelhoff-Larsen  
byggesaksbehandler/juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Mottaker:  
Jansen Arkitekter  
AS

Dronningens gate 1530 MOSS  
30

Kopi:  
Gunnar Rusten  
Bente Kristin Rusten

Camilla Colletts Vei 2 0258 OSLO  
A  
Camilla Colletts Vei 2 0258 OSLO  
A