



Siri Foyrn
Treideneveien 29
3145 TJØME

30.09.2021

Seksjon/avd
Enhet byggesak

Deres ref.

Vår ref
21/15121- 16

Saksbehandler
Susan Thorvaldsen
33416393,
Susan.Thorvaldsen@sandefjord.kommune.no

Gbnr 246/25 - Treideneveien 29 - Tilsynssak - Mulig ulovlige byggetiltak - Tilsynsrapport

Referanse: Sak 21/15121	Tilsyn utført: Dokumenttilsyn sendt 01.07.2021 Stedlig tilsyn utført 17.09.2021
Sted: Tilsyn gjelder eiendom med adresse Treideneveien 29	Gbnr. 246/25
Tiltak: Fasadeendringer boligbygning, bruksendring og fasadeendring av eksisterende garasje, søknad om ny garasje og søknad om strandhus	
Deltakere fra kommunen: Dokumenttilsyn sendt av leder av tilsynsteam, Kristian Bendiksen Stangvik. Stedlig tilsyn utført av saksbehandler Susan Thorvaldsen og enhetsleder Mette-Marit Juel Gulliksen	
Eksterne deltakere: Svar på dokumenttilsyn signert eier og tiltakshaver Siri Foyrn. Siri Foyrn med en representant var også til stede på det stedlige tilsynet.	

Formål

Kommunen har etter plan- og bygningsloven kap. 25, jf. SAK10 kap.15, plikt å føre tilsyn i byggesaker. Dette for å bidra til bedre bygg ved hensiktsmessig dokumentert kontroll, og for å forebygge feil i byggeprosessen.

Kommunen kan føre tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter plan- og bygningsloven som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, jf. plan- og bygningsloven § 31-7.

Bakgrunnen for tilsynet

Bygningsmyndigheten har mottatt en bekymringsmelding om byggetiltak på gbnr. 246/25 som kan være i strid med plan- og bygningsloven.

Sandefjord kommune er oppnevnt som settekommune for Færder kommune i denne saken, og har fått som mandat å føre tilsyn med tiltakene i byggesaken med Færder kommunes referanse 15/426.

Det ble sendt dokumenttilsyn til tiltakshaver/eier 01.07.2021. Dette ble besvart med redegjørelse datert 22.07.2021. Det ble imidlertid ansett som hensiktsmessig å også utføre et stedlig tilsyn på eiendommen. Det stedlige tilsynet fant sted 17.09.2021.

Fokusområdet på tilsynet

Å undersøke om det er utført tiltak i strid med plan- og bygningslovgivningen på eiendommen med gbnr. 246/25, veiadresse Treideneveien 29.

Bakgrunnsopplysninger

Bygningsmyndigheten har hatt en gjennomgang av dokumentasjonen i den aktuelle byggesaken fra 2015. Byggesaken har referansenummer 15/426.

Den 18.01.2015 sendte tiltakshaver inn søknad om fasadeendring av hovedhuset, nytt strandhus, fasadeendring og bruksendring av eksisterende garasje, samt ny garasje.

Det foreligger vedtak i saken, datert 11.02.2015. Vedtaket godkjenner nytt strandhus, ny garasje, fasadeendring hovedhus og fasadeendring eksisterende garasje. Bruksendring av eksisterende garasje til boligformål godkjennes ikke.

Tiltakene er godkjent som tiltak uten ansvarsrett, og tiltakshaver i byggesaken er eier av eiendommen, Siri Foyn.

Tiltakshavers svar på dokumenttilsynet

Redegjørelse av dokumenttilsyn er signert eier og tiltakshaver Siri Foyn. Redegjørelse er datert 22.07.2021, og er innenfor fastsatt frist i dokumenttilsyn, 23.07.2021. Tiltakshavers svar på dokumenttilsyn sammenfattes som følger:

1. Nytt strandhus:

«a. Bygningen er oppført og plassert på eiendommen i tråd med søknad og gitt tillatelse.

b. Ja, bygningen benyttes som spiseareal på sommeren og peiskos på vinteren.»

2. Ny garasje:

«Ikke bygget.»

3. Eksisterende garasje:

«a. Bruksendring for egen boenhet er avslått, men ved forespørsel til bygningsmyndigheten i daværende Tjøme kommune fikk jeg tillatelse til innredning i henhold til søknad, men måtte velge om jeg ønsket å bygge kjøkken eller bad. Det ble valgt bad.

b. Bygningen er tatt i bruk som ekstra soverom og oppholdsrom. Tidligere var nevnte arealer delvis benyttet til bod/lager. Garasjedelen er nøyaktig samme størrelse som da bygget var nytt.»

4. Foreligger det midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i saken?

«Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.»

5. Redegjør for om det er gjort endringer i henhold til de omsøkte og godkjente tiltakene.

«Det er gjort endringer i henhold til omsøkt fasadeendring for hovedhuset ved at det er montert et nytt takvindu på bad i annen etasje samt at det ikke er montert to stk vinduer i husets første etasje. De sistnevnte var inntegnet som endring i forhold til opprinnelig fasade, men er altså ikke montert. I forbindelse med baderomvinduet tok jeg kontakt med kommunen og fikk tilbakemelding på at dette ikke var å anse som vesentlig fasadeendring og derfor ikke måtte omsøkes på nytt, men kun varsles ved søknad om ferdigattest.»

Det er vedlagt bilder av strandhus samt bilder av rommene i eksisterende garasje tatt innvendig.

Bygningsmyndighetens vurdering

Bygningsmyndighetens vurdering i denne tilsynsrapporten er den samlede vurdering som er foretatt etter utført dokumenttilsyn og stedlig tilsyn på eiendommen. Bygningsmyndighetens vurdering fremkommer fortløpende i tekst under redegjørelse av de ulike tiltakene.

Fasadeendringen av hovedhuset

Eksisterende overbygget parti på østsiden av boligbygningen søkes forlenget langs hele lengderetningen av huset.

Det søkes om noen flere vinduer på boligbygningens fasade mot sjø samt en ny dør mot nord. Det søkes om å oppføre en pipe over taket, slik at det blir to piper over tak. Det er gitt tillatelse til disse tiltakene i vedtak datert 11.02.2015.

Bygningsmyndighetens vurdering:

Forlengelse av takoverbygg:

Bygningsmyndighetens vurdering er at en forlengelse av takoverbygget slik som omsøkt vil være et tilbygg til boligen, ikke en fasadeendring. Nytt overbygg vil da inngå i det bebygde arealet på eiendommen. Det er ikke gitt arealopplysninger i søknaden. Tiltaket skulle vært omsøkt og godkjent etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a, og ikke som fasadeendring, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav c.

Stedlig tilsyn viser allikevel at dette tiltaket ikke er oppført.

Vinduer og dør

Tiltakshaver opplyser at det er montert et nytt takvindu på bad i annen etasje. Tiltakshaver opplyser at hun har tatt kontakt med Tjøme kommune for å forhøre seg om dette utløser søknadsplikt, og at hun har fått tilbakemelding om at dette kun behøver å varsles om ved søknad om ferdigattest.

Bygningsmyndigheten vurderer også innsettingen av takvindu i dette tilfellet som en mindre vesentlig fasadeendring som kan meldes inn ved søknad om ferdigattest.

Bygningsmyndigheten vurderer endring og innsetting av flere vinduer på fasade og dør mot

nord som fasadeendring i tråd med søknad og gjeldende vedtak. Tiltakshaver redegjør for at det er to omsøkte vinduer i boligbygningens første etasje som ikke er satt inn. Bygningsmyndigheten vurderer dette som en mindre endring av gitt tillatelse som også bør meldes fra ved søknad om ferdigattest.

Bygningsmyndigheten vurderer at oppføring av pipe over tak, skorstein, er tiltak som krever ansvarsrett, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav f, jf. pbl. § 20-3, da tiltak ikke nevnes i pbl. § 20-4, jf. SAK10 § 3-1 som tiltak som kan forestås av tiltakshaver. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger erklæring av ansvarsrett for tiltaket i saken.



Bruksendring i eksisterende garasje

Søknad om bruksendring av areal i eksisterende garasje til boligformål ble avslått ved vedtak datert 11.02.2015. Tiltakshaver redegjør for at hun tok kontakt med Tjøme kommune og fikk følgende tilbakemelding: «... ved forespørsel til bygningsmyndigheten i daværende Tjøme kommune fikk jeg tillatelse til innredning i henhold til søknad, men måtte velge om jeg ønsket å bygge kjøkken eller bad. Det ble valgt bad.».

I dette tilfellet påroper tiltakshaver at hun har innredet oppholdsrom i garasje i god tro om at dette ikke krever tillatelse så sant det ikke innredes både bad og kjøkken i garasjen.

Garasjen er nå innredet i henhold til innsendte tegninger med unntak av inntegnet kjøkken i garasjens andre etasje. Garasjens første etasje inneholder garasjerom for parkering av biler og oppbevaring. Det er egen inngang til de innredede rommene i garasjen på garasjens nordside. Første etasje inneholder videre vindfang, hall med trapp til 2.etg, bad og soverom. Garasjens andre etasje inneholder oppholdsrom og et soverom.

Bygningsmyndighetens vurdering

Bygningsmyndighetens vurdering er at ordlaget som er benyttet i «Foreløpig svar» fra Tjøme kommune datert 05.02.2015, gir uttrykk for at bruksendringen av garasjen behandles som søknad om etablering av boenhet, og at dette ikke tillates uten dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 2.1. I vedlegg til byggesøknad datert 18.01.2015 står det følgende:

«Det søkes om innredning av deler av eksisterende garasje til egen boenhet.»

Dette bekrefter at det i dette tilfellet ikke er en søknad om bruksendring for arealene i garasjen, men en søknad om boenhet.

Når et uthus/anneks ikke innehar alle funksjoner som en selvstendig boenhet, som både bad og kjøkken, vil ikke bygget/enheten regnes som en selvstendig boenhet, men som et tilskudd til eksisterende bolig eller fritidsbolig på eiendommen. Dette på bakgrunn av at man er avhengig av hovedbygningen på eiendommen for å få dekket alle funksjoner.

Annen bruk av rommene i garasje enn hva det opprinnelig er omsøkt som vil allikevel kreve søknad om bruksendring. Bruksendringen av rommene er da fra garasje, eventuelt bod, til rom for varig opphold, som soverom og oppholdsrom.

I dette tilfellet er søknad om bruksendring avslått med tegninger som en selvstendig boenhet. Ved avslag skulle tiltakshaver søkt om bruksendring på nytt med reviderte tegninger der kjøkkenfunksjonen eventuelt ble fjernet. Det foreligger ikke godkjent søknad om bruksendring for rommene i eksisterende garasje, og garasjen er ikke godkjent for dagens bruk.

Bygningsmyndigheten vurderer også at bruksendring av arealene i eksisterende garasje er et tiltak som krever ansvarsrett, da tiltaket i dette tilfellet ikke faller inn under tiltak som kan forestås av tiltakshaver i SAK10 § 3-1. Dette bekreftes av veiledningen til SAK10 § 3-1 første ledd bokstav c som sier:

«Bestemmelsen omfatter heller ikke bruksendring av et areal (tilleggsdel) som ikke er tilknyttet en hoveddel. Bruksendring fra for eksempel stabbur til leilighet vil være søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak.»

Takoverbygg eksisterende garasje

Det er søkt om å oppføre takoverbygg på nordsiden av eksisterende garasje. Takoverbygget er markert i situasjonskart i søknad til hele byggets lengde. Ut fra tegninger vises takoverbygget som 1,10 m i bredde. Det er gitt tillatelse i vedtak datert 11.02.2021 til:

«...fasadeendring eksisterende garasje, som vist på søknad og tegninger datert 18.01.2015 godkjennes...»

Bygningsmyndighetens vurdering

Bygningsmyndigheten vurderer at det er gitt tillatelse til takoverbygget i vedtaket. Det er imidlertid kun oppført over en del av fasaden der det er inngang til de innredede oppholdsrommene i garasjen.

Ut fra tegninger vedlagt søknad vises eksisterende garasje med oppgitte mål 6,7 m x 12,48 m. Dette tilsvarer ca. bebygget areal på 83m². Garasjens areal, og eventuelt høyde, innebærer at bygningen har avstandskrav på 4 meter fra grensende eiendom, jf. pbl. § 29-4 andre ledd. Dette på bakgrunn av at den ikke kommer inn under unntak fra avstandskrav i SAK10 § 4-1 første ledd bokstav a.

Ut fra kartløsning kan det imidlertid se ut til at avstandskravet på 4 meter ikke overholdes ved det oppførte takoverbygget mot grensende eiendom i nord. Dersom takoverbygget ikke overholder avstand på 4 meter kreves det en avstandserklæring fra eier av grensende eiendom, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a, eller en søknad om dispensasjon fra avstandskravet.

Bygningsmyndighetens vurdering er at en forlengelse av takoverbygget slik som omsøkt vil være et tilbygg til garasjen, ikke en fasadeendring. Dette på samme måte som ved søknad om forlengelse av takoverbygg på boligbygget på eiendommen.

Bygningsmyndigheten vurderer at takoverbygget skulle vært omsøkt etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a, og ikke som fasadeendring, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav c.



Bilde viser oppført takoverbygg på eksisterende garasje.

Fasadeendring eksisterende garasje

Det søkes om å sette inn takvinduer og vinduer i endegavl mot vest. Vinduene mot vest vises som 5 oppstykkede vinduer som dekker største del av areal på vegg i 2.etg mot vest, mot sjø. Det søkes også om inngangsdør under takoverbygg mot nord.

Oppførte vinduer mot vest er ikke oppstykket i fem deler slik vist på tegninger, men i tre deler. Inntrykket av vinduene, størrelse og plasseringen av vinduene tilsvarer allikevel etter bygningsmyndighetens vurdering innsendte tegninger. De to takvinduene vurderes plassert i henhold til innsendte tegninger. Inngangsdør er også oppført i henhold til tegninger.

Bygningsmyndighetens vurdering

Bygningsmyndigheten vurderer at fasadeendringene på eksisterende garasje er utført i henhold til gitt tillatelse.



Bilder viser fasade på eksisterende garasje mot vest, innvendig og utvendig.

Strandhus

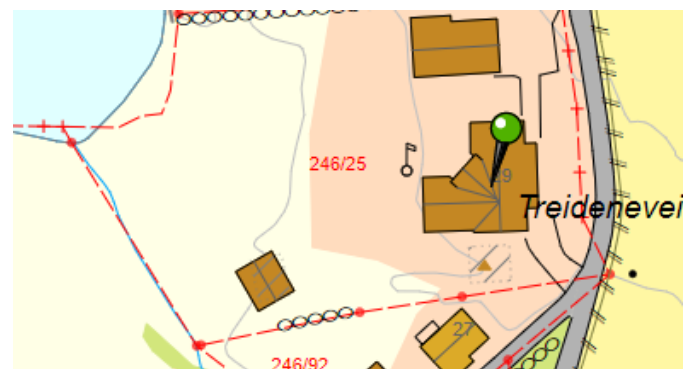
Det ble omsøkt et nytt strandhus på 30 m² BYA. Vedrørende dispensasjon for strandhuset, skriver tiltakshaver følgende i søknaden:

«Jeg er klar over at strandhusets plassering kan utløse søknad om dispensasjon. Jeg vil gjerne at kommunen vurderer det spørsmålet og hvis så er, så søker jeg herved disp for dette tiltaket.»

Strandhusets plassering

Tiltakshaver redegjør for at strandhuset er oppført og plassert på eiendommen i tråd med søknad og gitt tillatelse. Det kan allikevel se ut som strandhuset har blitt oppført med en annen plassering enn den som er tegnet inn på situasjonskart i søknad. I søknad ser det også ut til at det er tegnet en terrasse-løsning nord og øst på strandhuset som ikke er oppført.

På situasjonskart sendt inn med søknad er strandhuset tegnet inn vinkelrett med eiendomsgrensen. I henhold til kartløsning der bygg blir tegnet inn etter flyfoto virker bygget å være oppført mer vridt mot vest enn opprinnelig tegnet. I kartløsningen kan det som antas å være omsøkt plassering sees i skravert. Lignende skravering vises på den omsøkte nye garasjen som ikke er oppført sør for boligbygget på eiendommen. Se kartutsnitt under for illustrasjon:



Strandhuset er oppgitt i søknad til 30 m², og er ikke ansett som bebyggelse for varig opphold. Det er derfor i utgangspunktet 1 meters avstand til grensende eiendom som er gjeldende, jf. SAK10 § 4-1 første ledd bokstav a. Det forutsettes at mønehøyden ikke er over 4,0 m og gesimshøyde ikke er over 3,0 m. Tegningene vedlagt søknad er utydelige, og bygningens inntegnede høyde lar seg ikke avlese.

Det er allikevel ikke oppgitt toleransegrad for avvik i vedtaket, slik Tjøme kommune har hatt anledning til, jf. SAK10 § 6-3 første ledd bokstav b. Veiledningen til bestemmelsen sier:

«Kommunen skal i den utstrekning det er nødvendig oppgi hvilke toleransegrenser som gjelder for plasseringen av tiltaket, både i situasjonsplanen og i terrenget. Med toleransegrense menes hvor stort avvik fra det angitte som kan godtas av bygningsmyndighetene.»

Bygningsmyndighetens vurdering

Det er ikke oppgitt toleransegrense for avvik ved plassering av tiltak i vedtaket datert 11.02.2015. Det forutsettes da at det ikke foreligger toleranse for avvik med hensyn til plassering i forhold til vedtak og de innsendte tegninger som viser omsøkt plassering.

Bruk av strandhus

Ved stedlig tilsyn fremstår strandhuset som et åpent rom der det er plassert spisebord og stoler midt i rommet fremfor skyvedørene mot sjøen i nord/vest. Det redegjøres for at strandhuset blant annet blir brukt til opphold ved måltider sommerstid.

Strandhuset er omtalt slik i søknad datert 18.01.2015:

«Det skal bygges et strandhus 30m2. Formål til dette er fritid og lagring av maritime ting.»

På tegninger vedlagt søknad fremkommer det tegnet inn et spisebord og det vises skorstein på bygningens tak. Skorsteinen fremkommer sørøst på bygningens tak.

Bygningsmyndighetens vurdering

Bygningsmyndighetens vurdering er at strandhuset ikke er tiltak for varig opphold og beboelse. Det kreves da heller ikke ansvarsrett for oppføring av strandhuset, jf. SAK10 § 3-1 første ledd bokstav b. Bygningsmyndighetens vurdering er at strandhuset brukes i henhold til gitt tillatelse.

Bygningsmyndigheten bemerker også at inntegnet skorstein på strandhuset ikke er oppført i henhold til tegningene. Innvendig peis og utvendig skorstein er oppført midt i bygningen mot bygningens sør-side.

Bygningsmyndigheten bemerker også at oppføring av skorstein er tiltak som krever ansvarsrett i henhold til pbl. § 20-1 første ledd bokstav f, da tiltak ikke nevnes i SAK10 § 3-1 som tiltak som kan forestås av tiltakshaver. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger ansvarsrett for tiltaket i saken.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Bygningsmyndigheten er ikke kjent med at det foreligger ferdigattest eller midlertid brukstillatelse for tiltakene. Tiltakshaver bekrefter i svar på dokumenttilsyn at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i saken.

Tiltakshaver redegjør for at eksisterende garasje er tatt i bruk som ekstra soverom og oppholdsrom. Tiltakshaver redegjør også for at strandhus er tatt i bruk.

Bygningsmyndighetens vurdering er at tiltakene er tatt i bruk uten tillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Ny garasje

Det søkes om oppføring av ny garasje. Garasjen er vist på tegning som 5,5 m x 6 m, som tilsvarer et bebygget areal (BYA) på 33 m². Garasjens plassering er vist på situasjonskart som sør for boligbygningen på eiendommen, med garasjeport mot øst. Avstand til nabogrense er ikke presisert, men det antas at garasjens plassering er minst 1 meter fra grensende eiendom i henhold til avstandskrav for mindre frittliggende bygning som ikke skal benyttes til beboelse i SAK § 4-1 første ledd bokstav a, jf. byggeteknisk forskrift (TEK10) § 6-4.

Garasjen er godkjent som vist på tegninger i henhold til vedtak datert 11.02.2015.

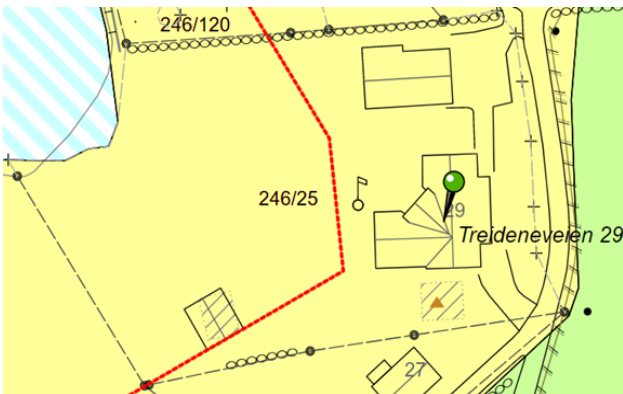
Det er opplyst i svar på dokumenttilsyn og bekreftet ved stedlig tilsyn at ny omsøkt garasje ikke er oppført.

Plangrunnlag og spørsmål om dispensasjon

Byggegrense/Plangrunnlag

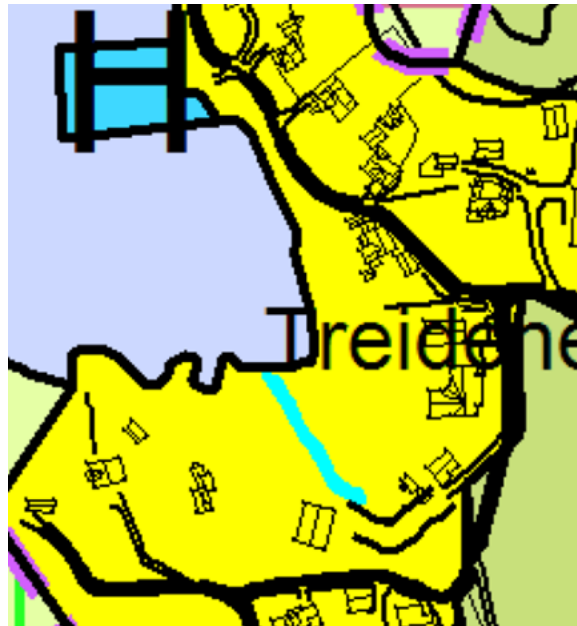
I 2015 hadde eiendommen arealformål «bolig» i kommuneplanen for daværende Tjøme kommune. På dette tidspunktet var det ikke inntegnet byggegrense mot sjø. I dag har eiendommen fortsatt boligformål i kommuneplanens arealdel, men det er nå inntegnet byggegrense mot sjø. Se bilder:

Bilde 1



Bilde 1: Kommuneplankart over eiendommen. Byggegrense mot sjø markert i rødt.

Bilde 2



Bilde 2: Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel i Tjøme kommune, år 2008. Eiendommen med gbnr. 246/25 er avsatt til boligformål. Merk at det er ikke inntegnet byggegrense mot sjø.

Byggegrensen som i dag er tegnet inn rett bak det oppførte strandhuset, fører til at dersom det ønskes å oppføre noe i tilknytning til strandhuset, med unntak av på sørenden av bygget, som f.eks. en platting, vil tiltaket kreve søknad om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

Bygningsmyndighetens vurdering er at søknad om tiltak datert 18.01.2015 er behandlet som at byggegrensen gikk i formålsgrensen for arealformålet «boligformål». Det vil si at søknad er behandlet som om forbudet mot tiltak i pbl. § 1-8 ikke var gjeldende på eiendommen selv om eiendommen ligger innenfor 100-meters beltet mot sjø.

Det ligger ved saken et tilsvar fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, tidligere Fylkesmannen i Vestfold. Brev er datert 10.08.2015. Brevet er et tilsvar til naboeiendom av Treideneveien 29 som har skrevet til Fylkesmannen i anledning byggesaken på naboeiendommen. Fylkesmannen skriver blant annet følgende:

«Området hvor tiltaket søkes gjennomført er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligområde nåværende og er lokalisert i 100-metersbeltet langs sjøen. Det følger således at byggeforbudet jf. pbl. § 1-8 andre ledd, ikke kan gjøres gjeldende i dette området.»

«Med bakgrunn i at denne saken ikke etter kommunens vurdering utløser krav til dispensasjonsbehandling, har denne saken ikke blitt tilsendt Fylkesmannen for uttale. Vi vurderer uavhengig av dette at omsøkte tiltak ikke kommer i vesentlig konflikt med interesser vi er satt til å ivareta. Dette med vekt på at området og dets omgivelser fremstår som nedbygd og opparbeidet, samt at byggeforbudet jf. § 1-8 ikke kan gjøres gjeldende i området.»

Bygningsmyndigheten vurderer ut fra brevet at også overordnet organ, Fylkesmannen i Vestfold, her veileder i henhold til en oppfatning om at byggeforbudet i pbl. § 1-8 ikke omfattet eiendommer med boligformål i strandsonen.

Bygningsmyndigheten viser til tolkningsuttalelse fra kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 08.03.2017: «§ 1-8 Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen – virkning for eldre reguleringsplaner uten byggegrense». Mottaker for tolkningsuttalelsen var Fylkesmennene. I tolkningsuttalelsen sies det blant annet:

«Departementet endrer på denne bakgrunn tolkingen og vil legge Sivildudsmannens standpunkt til grunn. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Bygging i samsvar med slike planer uten byggegrense kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.»

I tolkningsuttalelse sier departementet at de endrer sin tolkning, og at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø skal gjelde for byggeområder i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Uttalelsen er gitt to år etter byggesaken, i 2017.

Bygningsmyndighetens vurdering

Ut fra dagens forståelse og tolkning av pbl. § 1-8, som redegjort for i tolkningsuttalelsen fra kommunal- og moderniseringsdepartementet, vil byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Saken er dermed behandlet feil med hensyn til dispensasjon ut fra dagens forståelse og tolkning av pbl. § 1-8.

Bygningsmyndigheten vurderer at Tjøme kommune har behandlet søknad i henhold til oppfatningen og veiledningen Fylkesmannen i Vestfold viser til med hensyn til eiendom med arealformål bolig i 100-meters beltet mot sjø, og at dette ikke krever søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Dette støttes også av utdrag fra tolkningsuttalelsen fra kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Kommuneplans bestemmelse 2.1

I foreløpig svar sendt ut i saken, datert 05.02.2015, vises det til kommuneplans bestemmelse pkt. 2.1:

2.1 Områder for boliger med tilhørende anlegg, næringsformål, småbåthavner m.m.

Disse områdene inneholder også fritidseiendommer. For disse eiendommene gjelder bestemmelser satt under pkt. 2.2.

I områder avsatt til byggeområder (eksisterende og planlagte) kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86 og 93, ikke finne sted før området inngår i regulerings- eller bebyggelsesplan (jfr. PBLs § 20-4, annet ledd, pkt. a).

Mindre endringer, utfyllende bebyggelse/fortetning innen eksisterende byggeområder hvor det ligger husklynger med minimum 3 bolighus og avstand mellom hovedhus er maks 50 meter, kan tillates med inntil 2 boliger uten plan dersom dette utfra en helhetlig vurdering ikke fører til

- *Vesentlig endret eller utvidet aktivitet*
- *Berører arealer som benyttes av barn og unge*
- *Åpenbart hindrer fremtidig regulering*
- *Avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap.*

Fradeling og bebyggelse av tomt mindre enn 600 kvm tillates ikke. Unntatt fra dette er boligeiendommer innenfor «strandsonen», samt byggeområdene nærmere sjøen enn 100 meter. I disse områdene er ny utfyllende bebyggelse/fortetting ikke tillatt.

For landeiendommer med bebyggelse som ligger i byggeområdene gjelder jordlovens §§ 9 og 12.

Tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen tillates ikke (jfr. PBLs § 20-6, annet ledd).

I foreløpig svar gis det tilbakemelding til tiltakshaver vedrørende omsøkt bruksendring av eksisterende garasje med bakgrunn i bestemmelsen:

«Som det fremgår her er bruksendring av garasjen til boligformål å forstå som fortetting i 100-metersbeltet og følgelig ikke tillatt.»

Bygningsmyndighetens vurdering

Spørsmålet er hvordan «ny utfyllende bebyggelse/fortetting» i kommuneplanens bestemmelse skal forstås. Ut fra en vanlig språklig forståelse kan dette forstås som nye bygg, og ikke kun som nye boenheter. Dersom bestemmelsen skal forstås som nye bygg, ville både omsøkt ny garasje og omsøkt strandhus kreve søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsen.

Bygningsmyndigheten legger imidlertid til grunn av brevet «foreløpig svar» i saken at «ny utfyllende bebyggelse/fortetting» har vært forstått og praktisert som en regel som omhandler nye enheter.

Konklusjon

Det foreligger ikke godkjent bruksendring for oppholdsrommene i eksisterende garasje. Det er dermed ikke tillatt med beboelse i garasjen.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for strandhuset, og tiltaket er dermed ulovlig tatt i bruk. Det foreligger heller ikke brukstillatelse eller ferdigattest for de øvrige utførte tiltakene.

Bygningsmyndigheten vurderer at strandhuset har en annen plassering enn den omsøkte, og vurderer at det ikke foreligger fastsatt toleransegrense for avvik med hensyn til omsøkt

plassering. Bygningsmyndigheten forutsetter derfor at det ikke foreligger toleranse for avvik med hensyn til plassering.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger ansvarserklæring i byggesaken for oppføring av skorstein i strandhuset og boligbygningen.

Avstanden fra takoverbygg garasje til grensende eiendom i nord burde undersøkes nærmere, da bygningsmyndigheten ikke har hatt anledning til å foreta en eksakt måling av avstanden.

Til orientering

Tilsynsrapporten er ikke et enkeltvedtak og kan følgelig heller ikke påklages, jf. forvaltningsloven (fvl) § 2 første ledd bokstav b, jf. fvl. § 28.

Sandefjord kommune er gitt mandat til å gjennomføre tilsyn på eiendommen med gbnr 245/25, adresse Treideneveien 29 i Færder kommune. Det er foreløpig ikke gitt utfyllende mandat til å følge opp ulovlige forhold på eiendommen. Det forutsettes derfor at videre oppfølging av saken etter denne tilsynsrapporten utføres av Færder kommune.

Saksreferanse

Ved all henvendelse i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/15121» eller «Gnr 246, Bnr 25».

Med hilsen

Mette-Marit Juel Gulliksen
enhetsleder byggesak

Susan Thorvaldsen
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere
Siri Foyen

Treideneveien 29

3145

TJØME