



LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Verdiskaping og stedsutvikling
Innbyggerkontakt og byggesak
Saksbehandler Agneta Børretzen
Deres ref.
Vår ref. 23/177392
Arkiv 23/32896
Vår dato 06.10.2023
Deres dato

Referat fra forhåndskonferanse - Endring av fritidsbolig - Lamøya 71 - Gbnr: 1030/1/40

Møtedato: 27.9.23

Deltagere: Ansvarlig søker ved Svein Lund og Espen Hofsvang, og byggmester Håvard Martinsen

Fra kommunen: Teamleder Terje Karlsen og saksbehandler Agneta Børretzen

Beskrivelse av tiltaket:

Det er godkjent en ny hytte på gbnr 1030/1/40 i 2005 som erstatning for eksisterende bygg. Oppført hytte er bl.a. bygd høyere enn godkjent hytte og det er foretatt terrengoppfyllinger, selv om dette ble avslått i 2005.

Det ønskes nå er søke om en endring av hytten med utgangspunkt i godkjenningen fra 2005.

Plangrunnlag:

Kommuneplanens arealdel. Endringene krever at det også må søkes om dispensasjon fra planformålet landbruk, natur, friluft- og reindriftsformål (LNFR) og byggeforbudsone mot sjø.

Forhold som ble drøftet i møtet:

I forbindelse med vurdering av rettingsarbeid for å tilbakeføre hytte til godkjente tegninger, ønsker eier at det sees på løsninger som gjør at man unngår fullstendig rivning av hytta. Ansvarlig søker la fram et forslag på endret hytte med utgangspunkt i godkjente tegninger fra 2005.

Hovedtrekkene er at takoppbygget i hovedsak fjernes. Hovedgesimsen øker med ca. 40 cm i forhold til tegningene fra 2005. Eksakt øking var ikke avklart. Det er også mulig at noe av overbygd areal kan fjernes.

Terrenget direkte rundt hytten vil beholdes. Murer mv vil bli fjernet og oppfylt terreng mot sjø til tilbakeføres til opprinnelig terreng. Endringen medfører likevel noe terrengøking i forhold til godkjenningen fra 2005.

Byggesak hadde følgende merknader:

Det er viktig at det tas utgangspunkt i tegningene som ble godkjent i 2005. Vi har forståelse for ønsket om å unngå rivning av hytta ved ren retting av ulovlige forhold, både mht miljø og økonomi. Samtidig er det viktig at ulovligheter ikke skal lønne seg, og bl.a kan økonomiske ulemper ved retting ikke vektlegges.

Endringene som er vist på illustrasjonene framstår som positive. Imidlertid er det ikke mulig å ta endelig stilling til saken basert på disse illustrasjonene i et møte. Alle høyder var ikke avklart. Byggesak påpeker at det generelt ikke er kurant med dispensasjon for å øke gesimshøyden med ca. 40 cm (jf. godkjent hytte fra 2005). Imidlertid er det fordeler i forslaget ved at takoppbygget reduseres betraktelig og mulig fjerning av godkjent takoverbygg.

Tilbakeføring av ulovlige tiltak, gjelder også terrenget. I vedtaket fra 2005 er det avslått en omsøkt terrengøking som likevel er utført. En ny søknad om øking av terrenget framstår ikke kurant.

Evt. søknad om endret hytte med evt. terrengendringer må begrunnes. Det må vises at det er klare fordeler i prosjektet som helhet i forhold til godkjent hytte og terreng.

Byggesak informerte om at saken må oversendes til Statsforvalteren til uttalelse, dersom byggesak finner at søknad om dispensasjon kan innvilges.

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Med hilsen

Agneta Børretzen
Byggesaksbehandler
982 31 870

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur