

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 08/2340

**GNR 74 BNR 27 ROSEKOLLEN 8 - NYTT BADEHUS
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK**

Saksbeh.: David Bakke Haugen	Arkivkode: GNR 74/27
Saknr.: Utvalg	Møtedato
107/09	Utvalg for miljø, plan- og byggesaker 08.06.2009
128/09	Utvalg for miljø, plan- og byggesaker 24.08.2009

Innstilling:

Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus på ubebygd badeparsell. Utvalget slutter seg til vurdering og konklusjon i saksutredningen. Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplanbestemmelser for Rosekollen og søknad om tillatelse til tiltak innvilges.

Utvalg:	Utvalg for miljø, plan- og byggesaker
Møtedato:	08.06.2009
Sak:	PS 107/09

Resultat: Saken utsatt**Behandling i utvalget:**Forslag:**Jorunn Holter fremmet følgende forslag på vegne av Venstre:**

"Saken utsettes for befaring":

Votering over utsettelsesforslaget:

Venstres forslag vedtatt med 7 mot 4 stemmer (4 = 3H, 1FrP).

Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Utvalg:	Utvalg for miljø, plan- og byggesaker
Møtedato:	24.08.2009
Sak:	PS 128/09

Resultat: Innstilling vedtatt**Behandling i utvalget:**

Forslag:

På vegne av Kristelig folkepart fremmet Leif Ansgar Andersen følgende forslag:

"Utvalget vedtar saksfremleggets alternativ 3: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 74 avslås søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus."

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Kristelig folkepartis forslag ble innstillingen vedtatt med 9 mot 2 stemmer (2 = 1 Krf, 1 SV)

Vedtak:

Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus på ubebygd badeparsell. Utvalget slutter seg til vurdering og konklusjon i saksutredningen. Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplanbestemmelser for Rosekollen og søknad om tillatelse til tiltak innvilges.

Utredning:**SAKSUTREDNING:****Sammendrag:**

Det foreligger søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus på ubebygd badeparsell. Gjeldende reguleringsplan åpner for å gi en slik tillatelse dersom tiltakets utforming er tilpasset terreng og omgivelser. Det foreligger to nabomerknader til prosjektet. Rådmannen mener at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser og anbefaler at merknader ikke tas til følge og at tiltaket godkjennes som omsøkt.

Bakgrunn for saken:

Søknaden omfatter oppføring av nytt badehus på ubebygd badeparsell som tilhører fritidseiendommen med samme gårds- og bruksnummer, jf. vedlegg 1 og 2. Badeparsellen ligger i området Rosekollen, som er et sentrumsnært fritidsboligområde omsluttet av boligbebyggelse. Eiendommen er regulert og reguleringsplan for Rosekollen er gjeldende. I planen er området vist som "bevaringsområde – fritidsbebyggelse". Reguleringsplanbestemmelse 3 – 9 åpner for å gi tillatelse til oppføring av badehus dersom tiltakets utforming er tilpasset terreng og omgivelser (se vedlegg 3). Bestemmelsene angir ingen grad av utnyttning for badeparseller.

Badehuset, med veranda og båttopplag i ikke måleverdig underetasje, vil få et bebygd areal (BYA) på ca. 25,5 m² og et bruksareal (BRA) på ca. 10 m² (se vedlegg 4). Det vil ikke bli utført sprengningsarbeider i forbindelse med tiltaket. Bilder av parsellen og fotomontasje er vedlagt (se vedlegg 5).

Omsøkte badehus er å anse som en mindre bygning, jf. PBL § 70. Dette betyr at plan- og bygningslovens regulære avstandskrav (4 m) ikke er gjeldende og at tiltaket kan plasseres inntil 1 meter fra felles grense. Tiltaket er innsendt som en byggemelding, men meldingen har blitt omgjort til søknad om tillatelse til tiltak grunnet nabomerknader.

Tiltaket er nabovarslet og det har innkommet to merknader fra naboeiendommene Gnr 74 Bnr 23 og Gnr 74 Bnr 51. Nabomerknadene er delvis sammenfallende, det protesteres på følgende, jf. vedlegg 6, 7 og 9:

- Det henvises til naboloven og bemerkes at tiltaket medfører et uakseptabelt misforhold mellom ulemper for Gnr 74 Bnr 51 og fordeler for Gnr 74 Bnr 27.
- Både badehus og veranda fremstår som unødig store og ruvende. Badehus på Gnr 74 Bnr 20 og 33 er estetisk penere og mer funksjonelle.
- Badehuset bør legges lengre mot øst.
- 1 meters avstand til Gnr 74 Bnr 51 aksepteres ikke.
- Verandaen på badehuset må senkes slik at den ikke er stenger/er til hinder for sol og utsikt.
- Takforlengelse på 1,7 m. er utseendemessig betenkelig og til unødvendig hinder for sol og utsikt.
- Det må settes opp salinger for at man skal oppnå en sikrere formening om badehusets utseende, størrelse, høyde og beliggenhet.
- Badehuset blir dominerende og tar sjøutsikt fra Gnr 74 Bnr 23.
- Badehuset vil kunne skape presidents og resultatet kan bli en fortetning av bebyggelsen av strandarealet i Frogn.

Tiltakshaver/ansvarlig søker har kommet med kommentarer til nabomerknadene, jf. vedlegg

8. Følgende anføres:

- Omsøkte badehus er tilpasset øvrige, typiske badehus i området. Tiltakshaver har et sterkt ønske om opplagsplass for småbåt, hvilket også er vanlig i flere omkringliggende badehus.
- Usikten fra gnr 74 bnr 23 vil ikke berøres. Tiltaket vil kunne medføre noe tap av utsikt for parsellen gnr 74 bnr 51.
- De nærliggende badehusene som naboer fremhever som godt utformet, er de minste i området. Disse har i tillegg svært markante bryggeanlegg og er ikke sammenlignbare.
- Det er rent bruksmessig ønskelig med samme plan for badehuset og verandaen. Terrassens høyde gir mulighet for båttopplag.
- Tiltakshaver har vektlagt flere viktige prinsipper i utformingen av tiltaket. Blant annet lokal tilpasning, unngå sprengning, unngå å berøre stranden, sikker bruk og anonym fargesetting.

Kommunen har oversendt søknaden til Akershus fylkeskommune (fylkesrådmannen) for uttalelse, slik reguleringsplanbestemmelse 3-10 åpner for (se vedlegg 10). Fylkeskommunen er av den oppfatning at tiltaket virker dominerende i terrenget, og mener at et badehus primært må forstås som et veldig lite bygg. Fylkeskommunen anbefaler at verandaen reduseres betraktelig og at badehuset oppføres uten båttopplag i underetasje.

Tiltakshaver har kommentert fylkeskommunens uttalelse, jf. vedlegg 11. Kort oppsummert anføres følgende:

- Omsøkte tiltak er et resultat av en god og omfattende planleggingsprosess. Dette tatt i betraktning er fylkeskommunens vurdering er svært snever.
- Omsøkte badehus vil ikke fremstå som dominerende sett i forhold til omkringliggende konstruksjoner.
- Tiltaket er godt tilpasset den svært bratte parsellen.
- "Rekkebadehus-montasje" innsendt av nabo er misvisende.
- Det er i praksis ingen allmenn ferdsel langs stranden grunnet bratt og uframkommelig terreng.

- Tiltaket vil ikke medføre presidens fordi kommunen vil vurdere hvert enkelt tilfelle separat. Flere badehus, prosjektert i tråd med gjeldende bestemmelser, vil være en berikelse for badebyen Drøbak.
- Tett bebyggelse er et særtrekk i de eldre områdene i Drøbak
- En befaring på eiendommen kunne vært hensiktsmessig dersom utvalget ønsker dette.
- Det er en mulighet å dreie badehuset slik at det plasseres i parallell med badehus på naboeiendommen mot sør.

Nabo på Gnr 74 Bnr 51 har kort utdypet tidligere merknad i et tilleggsbrev (se vedlegg 12). Det argumenteres for at andre badehus framstår som bedre forbilder enn badehuset tiltakshaver har brukt som utgangspunkt for sitt prosjekt. Omsøkte prosjekt vil være bedre tilpasset omgivelsene dersom det legges nærmere sjøen og sprenges inn i terrenget. For tiltakshavers kommentarer til tilleggsbrevet, se vedlegg 13.

Alternativer:

Alt. 1. Rådmannens innstilling.

Alt. 2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 74 avslås søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus som omsøkt. Badehuset må oppføres uten båttopplag i underetasje og verandaen må reduseres med 8 m² mot vest. Badehuset bør i tillegg dreies noe slik at det plasseres parallelt med badehus på badeparsell mot syd.

Alt. 3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 74 avslås søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus.

Miljømessige konsekvenser:

Tiltaket vil medføre noe fortetning ved sjøen ettersom badeparsellen i dag er ubebygget.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Vurdering:

Rådmannen mener at denne saken er av prinsipiell art da den vil kunne legge føringer på utformingen av fremtidig bebyggelse på andre strandparseller i området. Tiltaket er imidlertid såpass godt utformet at dette, etter rådmannens vurdering, ikke nødvendigvis vil være en ulempe. Kommunen vil uansett vurdere hvert enkelt tilfelle ut i fra de topografiske kvalitetene på tomten (parsellene) og deres størrelse.

Tett bebyggelse er et særtrekk i de eldre områdene, i og rundt Drøbak tettsted. Kommunen bør ha en positiv innstilling til søknader om oppføring av badehus som utformes i tråd med bygde omgivelser, terrenget på den enkelte parsell, og gjeldende reguleringsplanbestemmelser.

Omsøkte tiltak fremstår som et gjennomarbeidet prosjekt. Tiltaket samsvarer i stor grad med nærliggende badehus hva gjelder utforming og størrelse, og er etter kommunens oppfatning ikke å anse som dominant sett i forhold til omgivelsene. Det er, i prosjekteringen av tiltaket, tatt høyde for at sprengningsarbeider må unngås. Dette er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Tiltaket vil medføre noe redusert utsikt fra badeparsell mot nord (gnr 74 bnr 51), men ikke mer enn hva som må påregnes for et slikt tiltak. Badehusets form er brutt opp

ved at veranda plasseres i forkant mot vest. Rådmannen finner det ikke nødvendig å kreve at badehusets omfang reduseres. Det er i praksis ingen allmenn ferdsel over badeparsellen.

Kommunen finner ikke grunnlag for å kreve at det skal oppsettes salinger ettersom innsendte tegninger, med høydekoter angitt på snittegning, vil ligge til grunn for en eventuell byggetillatelse. Kommunen vil ikke ta stilling til henvisninger til naboloven da denne er å anse som en privatrettslig lov.

Rådmannens mener at løsning beskrevet av nabo på Gnr 74 Bnr 51 (se vedlegg 12) ikke er like god som omsøkte tiltak. Gjeldende reguleringsplan (bestemmelse 3-8) tillater ikke inngrep i terreng utover vanlig skjøtsel og stell. Sprengningsarbeider er ikke ønskelig, planbestemmelse 3-9 sier at badehus skal tilpasses terrenget, ikke omvendt.

Konklusjon:

Rådmannen mener at omsøkte badehus utformet på en måte som samsvarer med terrenget på badeparsellen og de bygde omgivelser for øvrig. Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplanbestemmelser og rådmannen anbefaler at søknad om tillatelse til tiltak innvilges.

Rådmannen i Frogn, 22.05.09

Marius Trana

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonkart
3. Reguleringsplan for Rosekollen
4. Tegninger av tiltaket, mottatt 12.02.09
5. Tiltakshaver bilder av badeparsellen og fotomontasje av tiltaket.
6. Merknad fra nabo på Gnr 74 Bnr 51, mottatt 20.02.09
7. Merknad fra nabo på Gnr 74 Bnr 23, mottatt 20.02.09
8. Kommentarer fra Drøbak Arkitektkontor på vegne av tiltakshaver, samt tiltakshavers egne kommentarer, mottatt 12.03.09
9. Tilleggskommentarer fra nabo på Gnr 74 Bnr 23, mottatt 06.04.09
10. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune, mottatt 22.04.09
11. Tiltakshavers kommentarer til søknad, merknader og uttalelse fra Akershus Fylkeskommune, mottatt 19.05.09.
12. Tilleggskommentarer fra nabo på Gnr 74 Bnr 51, mottatt 19.05.09
13. Tiltakshavers kommentarer til tilleggsbrev fra nabo, mottatt 20.05.09

Følgende dokumenter ligger på saken:

Se saksmappe

Vedtak/behandling i Utvalg for miljø, plan- og byggesaker 08.06.2009

Behandling:

Forslag:

Jorunn Holter fremmet følgende forslag på vegne av Venstre:

”Saken utsettes for befaring”:

Votering over utsettelsesforslaget:

Venstres forslag vedtatt med 7 mot 4 stemmer (4 = 3H, 1FrP)

Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

TILLEGG TIL NY BEHANDLING I UIVALGET FOR MILJØ, PLAN OG BYGGESAKER 24.08.09:

Som vedlegg følger fire brev/innspill som ikke var vedlegg til saken da den ble lagt frem for utvalget i juni.

- 1) Brev fra Bjørg og Einar Gjessing, datert 4.6.2009 (registrert 5.6.2009)
- 2) Brev fra Olaf T. Gjessing, datert 28.7.2009 (registrert 30.7.2009)
- 3) Brev fra Kristin Gjessing, datert 30.7.2009 (registrert 31.7.2009)
- 4) Skisser fra Einar Gjessing, registrert 31.7.2009.

Rådmannen har ikke vurdert brevene/innspillene.

Drøbak, den 31. august 2009



Anne Lise Larsson

Enhet for personal, organisasjon og politiske tjenester