

INFORMASJONSKVELD BYGGESAK



FRITIDSBEBYGGELSE I KYSTOMRÅDENE

Steinar Sæther, byggesak



OVERSIKT

- Byggeaktiviteter langs sjøen.
- Byggeforsbudet.
- Reguleringsplaner.
- Kystsonenplanen.
- Søknad om dispensasjon.
- Søke, eller «bare kjøre på».




Byggeaktiviteter langs sjøen

Hovedfokus på hyttebebyggelse langs sjøen (fritidsboliger).


- Ny hytte, riving av hytte.
- Tilbygg (utover) og påbygg (oppover).
- Terrasser.
- Anneks (bygg med soveplasser).
- Uthus/bod.
- Riving



Byggeaktiviteter langs sjøen

- Brygge
 - Stikkledning – vann- og avløpsledning
 - Mudring/dumping - dvs. fjerning og tømming av masser i sjøen .
 - Sandstrand – påfylling av sand ved vannkanten (på land og i sjøen)
 - Terrengarbeider – graving, sprengning, oppfylling.
 - Bruksendring.
- 

Byggeforbudet

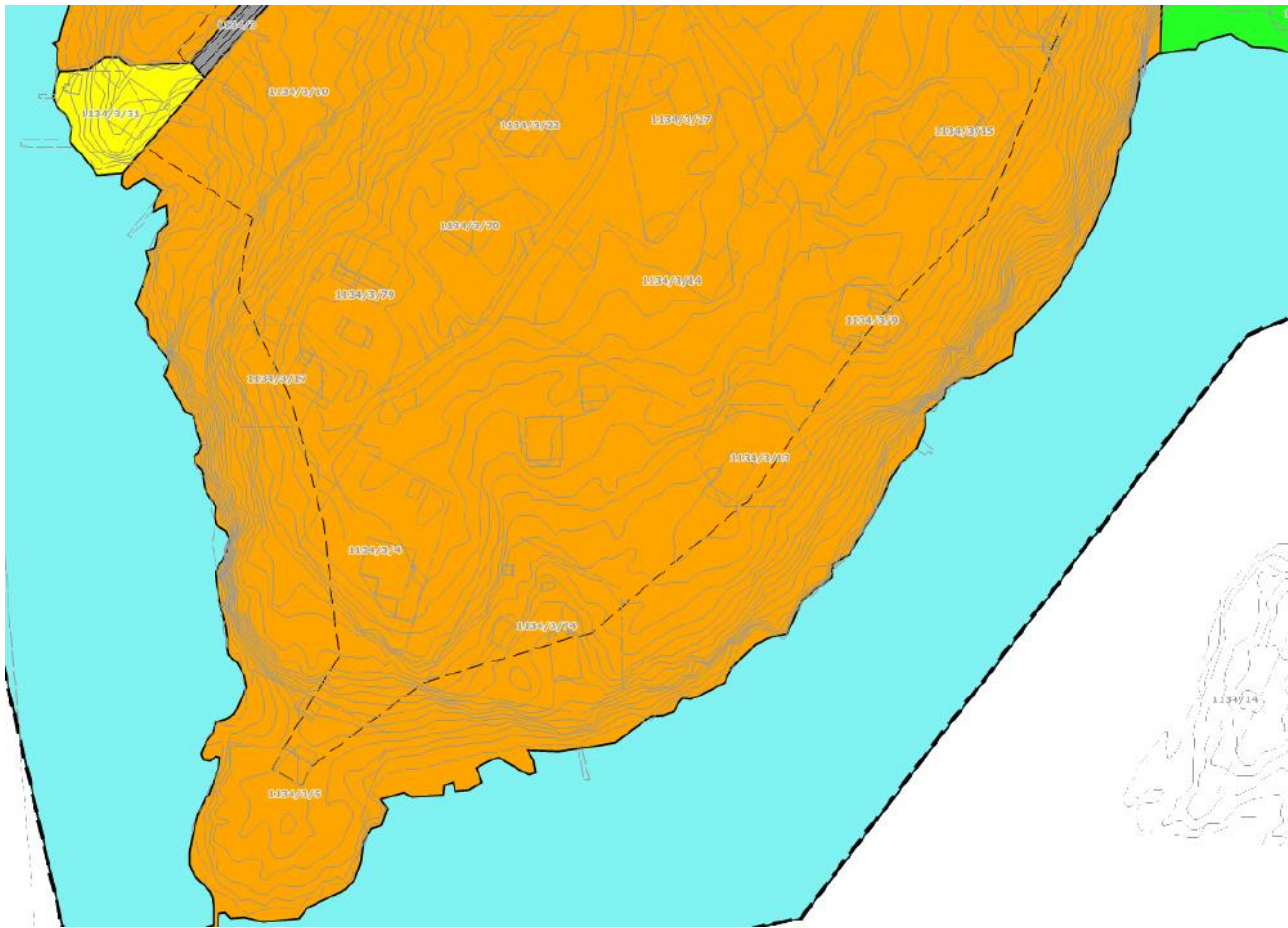
- Plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 – byggeforbud i 100-metersbeltet.
 - Gjelder alle byggearbeider i 100-metersbeltet unntatt fasadeendringer og vedlikehold.
 - Forbudet gjelder dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense i kystzoneplan eller reguleringsplan.
- 

Reguleringsplaner

- Reguleringsplan – detaljert plan for en begrenset del av et område.
- Består av et kart og byggebestemmelser.
- Farge angir formålet – dvs. hva området skal benyttes til.
- Kartet kan ha byggegrense – en strek som viser hvor nærme sjøen (eller vei, etc.) du kan bygge.



Reguleringsplaner



Reguleringsplaner

- Hvilken reguleringsplan gjelder?
 - Fremgår av kommunens [kart](#)
 - Noen reguleringsplaner langs kysten: Søndre Ullerøy, Karlsøen østre, Løkkevika, Høysand sør, Mølen
- Hva er eiendommen regulert til?
- Sjekk reguleringsbestemmelsene




Reguleringsplaner

Bestemmelser (utdrag):

§ 6. OMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER

- a) I feltene betegnet FB1 og FB2 på plankartet tillates ikke fradelt tomter eller oppført nye fritidsboligenheter.

 - b) Det tillates 2 bygg på hver tomt, men kun 1 bruksenhet.

 - c) Samlet bruksareal for hver enhet skal i felter med betegnelsen FB1 ikke overstige 70 m² BRA. I områdene FB2 og FB3 tillates 90 m² BRA. Uthus/anneks skal ikke overstige 15 m² BRA.
- 

Kystsoneplanen

PLANKARTET:

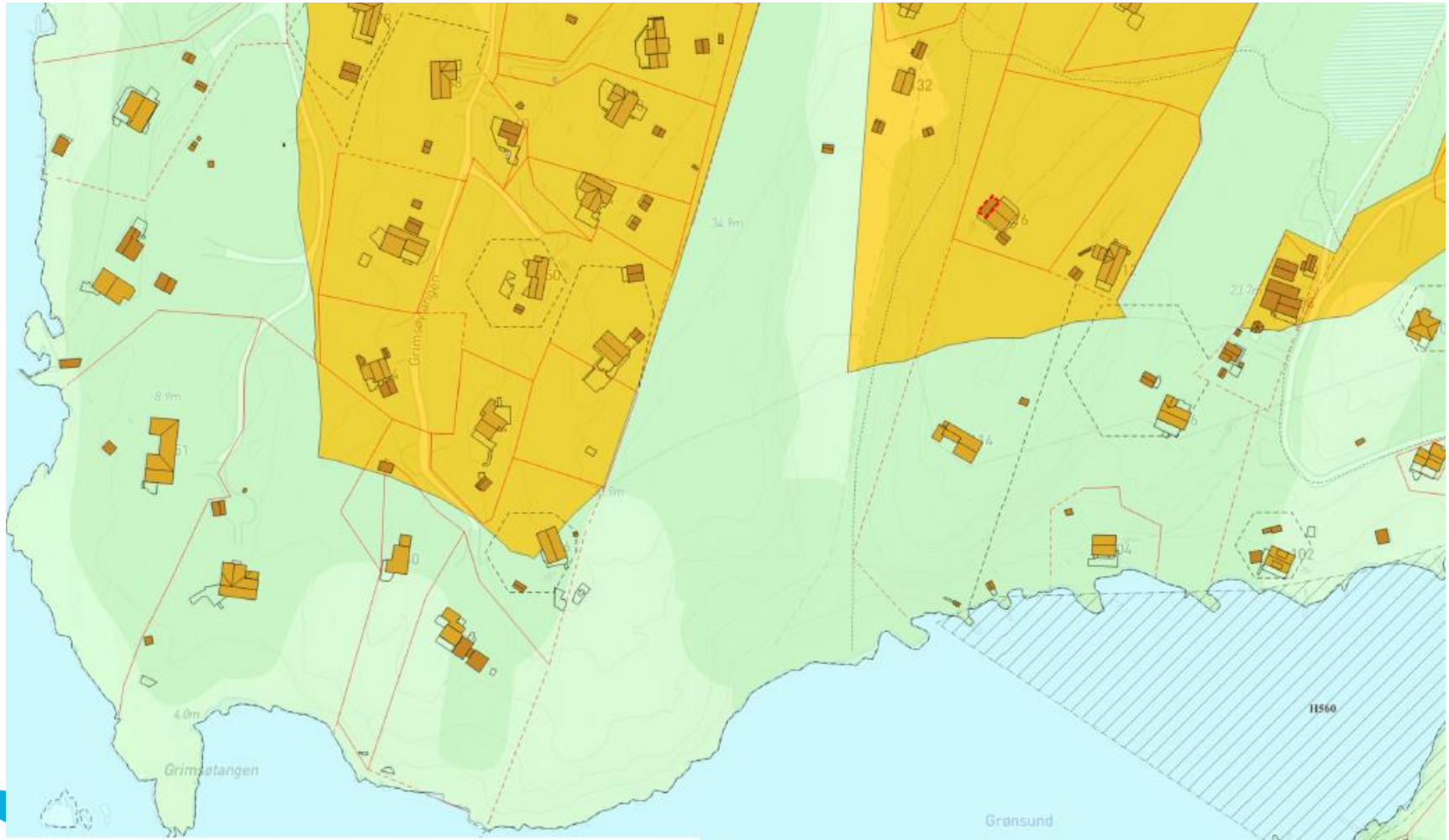
Husk at planen fornyes med jevne mellomrom, sjekk siste versjon. Ikke bruk gamle planopplysninger.

Planen angir en farge (formål) som angir hva området skal benyttes til. Gulbrun farge angir byggeområde (bebyggelse og anlegg). Grønn farge angir LNFR (landbruks- natur- og friluftsområde).

Byggegrensen mot sjøen angis med striplet strek.



Kystzoneplanen



Kystsonenplanen



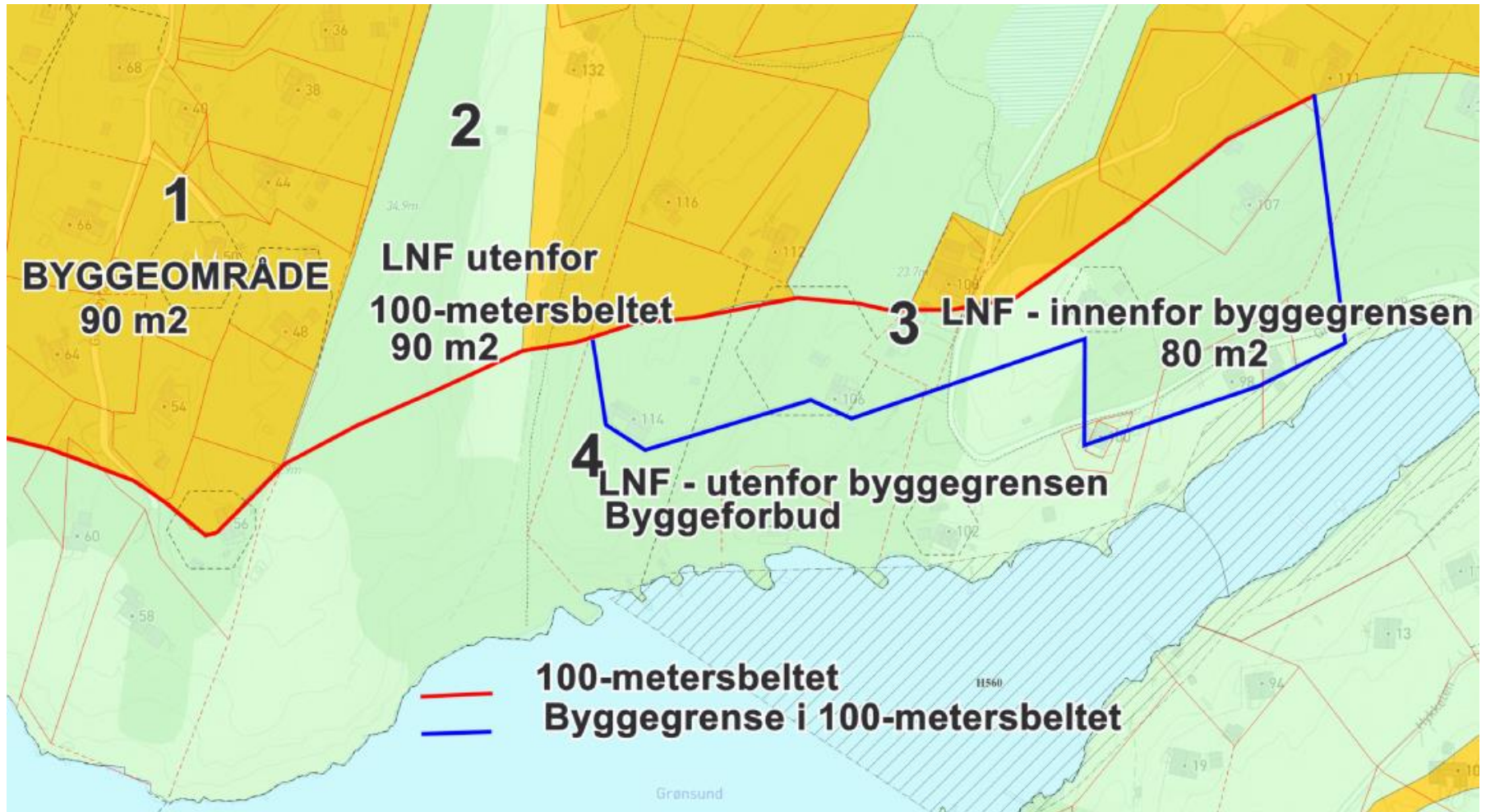
KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2015 - 2026
SARPSBORG KOMMUNE
KYSTSONEN



Bystyrets vedtak 18.06.2015
Sist revidert 14.04.2015
Offentlig ettersyn 1. juli - 26. september 2014
Kartdato 04.06.2014


	Nåværende	Fremtidig
Byggelse og anlegg (PBL §11-7 NR.1)		
Byggelse og anlegg		
Boligbyggelse		
Fritidsbyggelse		
Tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Næringsbyggelse		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7, 1.LEDD NR.2)		
Veg		
Grønnstruktur (PBL §11-7, 1.LEDD NR.3)		
Friområde		
Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §11-7, 1.LEDD NR.5)		
LNF, Spredt bolig-, fritids- og næringbyggelse		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (PBL §11-7, 1.LEDD NO.6)		
Bruk og vern av sjø og vassdrag		
Småbåthavn		
Naturområde, friluftsområde		
Hensynssoner (PBL §11-8)		
Hensyn friluftsliv		
Bevaring naturmiljø		
Bevaring kulturmiljø		
Båndlegging etter lov om naturvern		
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		
Andre symboler		
Byggegrense	-----	Veg
Forbudsgrense sjø/vassdrag	-----	Turvog/turdrag
Kraftledning	-----	Småbåttled
Kulturminner	R	

Kystzoneplanen



Kystsoneplanen

BESTEMMELSER:


- I bestemmelsene til [kystsoneplanen](#) er det regler/begrensinger av bygningers areal, antall bygninger, høyde, fasadelengde, terrasseareal (inkludert platting), veier, brygger, gjerder, trapper m.m.
 - Byggeområder for fritidsbebyggelse - § 5.1.2
 - LNFR-områder - § 5.3.3
- 

Søknad om dispensasjon

- Dispensasjon er søknad om å fravike en eller flere regler.
- Dispensasjon for å bryte byggegrenser, bygge i strid med bestemmelser (for høyt eller for stort osv.), byggeforbudet i plan- og bygningsloven, m.m.
- Søknad i brevs form, begrunnet, må være klart flere fordeler enn ulemper, nabovarses, vedlegg.



Søknad om dispensasjon

- Må oppnå fordeler for de som bruker området. Eksempel på fordeler: riving av bygning, tilknytning til kommunalt vann/avløp.
 - I utgangspunktet ikke kurant.
 - Kan søkes om sammen med byggesaken.
 - Fylkesmannen skal uttale seg.
 - [Behandlingsgebyr](#) for dispensasjon kommer i tillegg til vanlig byggesaksgebyr.
 - Saksbehandlingstid: 12 uker + tid til uttalelse.
- 

Søke, eller «bare kjøre på»

- Lett å trå feil – vi har mange ulovlighetssaker. Kontakt byggesak ved tvil, vi ønsker å komme tidlig på banen. Sett dere inn i saken på forhånd.
- Først – krever byggingen dispensasjon?
 - Sjekk om det er en reguleringsplan som gjelder for området. Sjekk plankartet og bestemmelsene.



Søke, eller «bare kjøre på»

- Hva sier kystzoneplanen?
 - Sjekk plankartet - er det byggeforbud?
 - Og bestemmelsene - byggeområde § 5.1.2, LNF-områder innenfor byggegrensen § 5.3.3.
- Hvis krav om dispensasjon – send inn søknad om dispensasjon med vedlegg.



Søke, eller «bare kjøre på»

- Kan tiltaket unntas fra søknadsplikten?
 - Sjekk byggesaksforskriften (SAK 10) med veiledning [§ 4.1](#).
 - Husk at dersom tiltaket krever dispensasjon så må du søke om dette først, selv om tiltaket i seg selv er unntatt. Du kan ikke starte byggearbeidene før eventuelt dispensasjon er gitt.




Søke, eller «bare kjøre på»


- Er tiltaket søknadspliktig?
 - Hvis ja - må du kontakte et foretak eller kan du stå for det selv (søknad med og uten ansvarsrett)?
 - For krav til [dokumentasjon](#) se kommunens hjemmeside under «Veiledninger, normer og retningslinjer.



Søke, eller «bare kjøre på»

- Søknadspliktig med ansvarsrett (kontakt foretak):
 - Nybygg/riving/påbygg av hytte og anneks.
 - Bruksendring.
 - Ny/utvidelse av brygge.
 - Mudring/dumping – krever også behandling av Fylkesmannen og Borg Havn.
 - Stikkledning vann og avløp – utvendige ledninger på egen eiendom og/eller på annens eiendom.
 - Etablering av strand.
 - Tilbygg til hytte med bruksareal/bebygd areal på 50 m² eller mer.
 - Store terrenginngrep.
 - Betydelige fasadeendringer.
- 

Søke, eller «bare kjøre på»

- Søknadspliktig uten ansvarsrett:
 - Tilbygg mindre enn 50 m² til hytte og anneks
 - Terrasse m/høyde over bakken på over 50 cm.
 - Unntatt søknadsplikt:
 - Små boder/uthus, mindre utvidelser og lave terrasser, små tilbygg som inneholder boder m.m.
 - Listen over tar ikke med alt, se byggesaksforskriften [§ 4.1](#) for fullstendig liste.
- 

Søke, eller «bare kjøre på»

- Husk at selv om et tiltak er unntatt fra søknadsplikten så ikke sett i gang før dere er sikre på at det ikke er krav om dispensasjon.
- Estetiske hensyn må ivaretas (pbl og planbestemmelser) – vær forsiktig med verneverdige/gamle bygg.



Søke, eller «bare kjøre på»

■ Vedlikehold:

- Ikke søknadspliktig, omfattes ikke av byggeforbudet.
 - Ytre deler av bygningen kan byttes ut med tilsvarende (panel, ytre deler av tak, vinduer, dører).
 - Bærende konstruksjoner (takstoler, reisverk mm) må være intakt.
 - Omfattende oppgradering av et bygg kan være hovedombygging og er søknadspliktig.
- 