**Tilbygg i forbindelse med VA prosjekt**

Mange av oss vil ha behov for å foreta bygningsmessige endringer og/eller tilbygg når vi får tilgang til å knytte oss til kommunalt vann- og avløp. Når vi skal planlegge disse endringene har Holmestrand Kommune en ganske omfattende rettledning på nettet, under adressen [www.holmestrand.kommune.no/innbyggerhjelpen](http://www.holmestrand.kommune.no/innbyggerhjelpen)

Her finner dere både fremgangsmåte og mange skjemaer som kan brukes i planprosessen.

Viktige avstander som må hensyntas er eksempelvis minst 4m fra nabogrense, minst 15m fra kommunal vei, minst 30 eller 50 m fra fylkesvei, og minst 4m fra offentlig vann- og avløpssystem.

Tiltak kan ikke gjennomføres hvis grensene er usikre. Dette gjelder også nødvendige gravearbeider i forbindelse med vårt prosjekt. Fastsetting av usikre grenser kan enten skje ved oppmålingsforretning bestilt gjennom kommunen. Dette vil koste anslagsvis 15.000-20.000 kroner. Eller det kan rekvireres fastsetting av usikre grenser via jordskifteretten, noe som i de fleste tilfeller vil falle rimeligere. Vi vurderer fremgangsmåten sammen med de største grunneierne. Muligens kan vi oppnå gunstigere priser ved en kollektiv løsning.

Våre hytter og fritidsboliger ligger delvis innenfor og delvis utenfor 100-meters grensen mot Sandebukta. Det er som kjent ekstra strenge krav til tiltak **innenfor 100-meters grensen**. I prinsippet er det et **byggeforbud** her. Dog vil det, i forbindelse med tilknytning til offentlig avløpssystem, kunne gis **dispensasjon** for et tilbygg på inntil 6 m2 til bad/wc/kjøkken e.l. gitt visse forutsetninger.

De viktigste forutsetningene er:

* Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 90 m2
* Tomtens utnyttelsesgrad skal være max 30%
* Fasade mot sjøen skal ikke overstige 12 meter

For beliggenhet **utenfor** 100-meters grensen gjelder samme utnyttelsesgrad, mens maksimalt bebygd areal kan her være inntil 120 m2.

I bebygd areal regnes fotavtrykket av alle bygg, konstruksjoner som rager mer enn 0,5m over bakken, samt ubebygd biloppstillingsplass. Det vil si at f.eks. en platting på bakkenivå ikke skal regnes inn i bebygd areal, mens en veranda over bakkenivå skal medregnes for den delen som ligger mer enn 0,5 meter over bakken.

Alle tiltak som krever dispensasjon fra en eller annen bestemmelse, må også søkes om som byggesak. Det vil si at man ikke kan sette i gang med tiltak uten innvilget dispensasjon OG byggetillatelse, selv om tiltaket i andre tilfeller ville vært fritatt fra byggesøknad.

I den grad noen måtte ha behov for dispensasjon fra noen bestemmelser, må det startes en prosess med kommunen. Dispensasjonssøknader kan ha lang behandlingstid.

Vann og avløp er et miljøtiltak, og miljø, helse, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet er faktorer som vektlegges. Derimot vil IKKE sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn vektlegges. Det er derfor veldig viktig å argumentere riktig i dispensasjonssøknaden. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, og hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli VESENTLIG tilsidesatt.

Vi vil videre nå gjennomføre møter med kommunen for å forsøke å berede grunnen for våre dispensasjonssøknader, slik at disse i størst mulig grad skal kunne få lik og enkel behandling i kommunen og hos statsforvalteren, så lenge vi holder oss innenfor de omtalte 6m2 tilbygg.

Alle opplysninger i dette innlegget er hentet fra kommunale eller statlige nettsider, eller direkte fra saksbehandler i kommunen. Som kjent arbeider Holmestrand Kommune i øyeblikket med en ny Kommuneplan som skal gjelde fra 2022. Det er derfor en viss usikkerhet knyttet til de fleste faktaopplysninger vi her har kommet med. Vi vil ajourføre nettsiden vår med oppdatert informasjon etter hvert som dette foreligger.