



Bygg Prosjekt AS  
Fantoftvegen 16  
5072 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/2333 - 18/2805

Saksbehandlar:  
Silje Haukedal  
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:  
06.03.2018

## Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - murar og terrasse - avslag

Delegasjonssak nr.: **044/2018**

**Adresse** : Fløholmen 28  
**Tiltakshavar** : Kari Elin Zitzelau Prestø  
**Ansvarleg søkjar** : Bygg Prosjekt AS  
**Søknadstype** : Søknad om dispensasjon frå plan og løyve til tiltak

### Saksutgreiing:

Det er søkt om å legalisere av utførte tiltak på eigedommen gnr. 28 bnr. 101 og 155. Det er i søknaden bedt om at kommunen først handsamar berre dispensasjonssøknaden av omsyn til gebyr ved eit eventuelt avslag. På bakgrunn av dette vil Radøy kommune berre handsame dispensasjonssøknaden i denne saka. Dette inneber at søknad om løyve til plassering av forstøtningsmur mot nord i grense mot gnr. 28 bnr. 21 nærmare nabogrensa enn 4 meter etter PBL § 29-4 tredje ledd bokstav b) ikkje vil bli handsama i denne saka, då det ikkje er søkt om dispensasjon om dette tiltaket.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om å legalisere av oppførte murar og terrasse med areal opplyst til å vere ca. 243 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 33,77 % BYA.

Søknaden gjeld:

- Terrasse på mark på bnr. 155.
- Terrasse med rekkverk mot vest.
- Oppført forstøtningsmur mot vest og den del av terrassen som ligg meir enn 0,5 m over godkjent terrengnivå.
- Mur mot sør (og øst).

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense, utnyttingsgrad større enn 25% og arealføremål LNF( landbruk, natur og friluftsområde).

Det vert elles vist til søknad motteken 24.11.2017 og supplert 02.02.2018.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bressvika/ 12602001000100 er definert som fritidsbebyggelse for gbnr 28/101 og LNF (landbruk, natur og friluftsområde)for gbnr 28/155 .

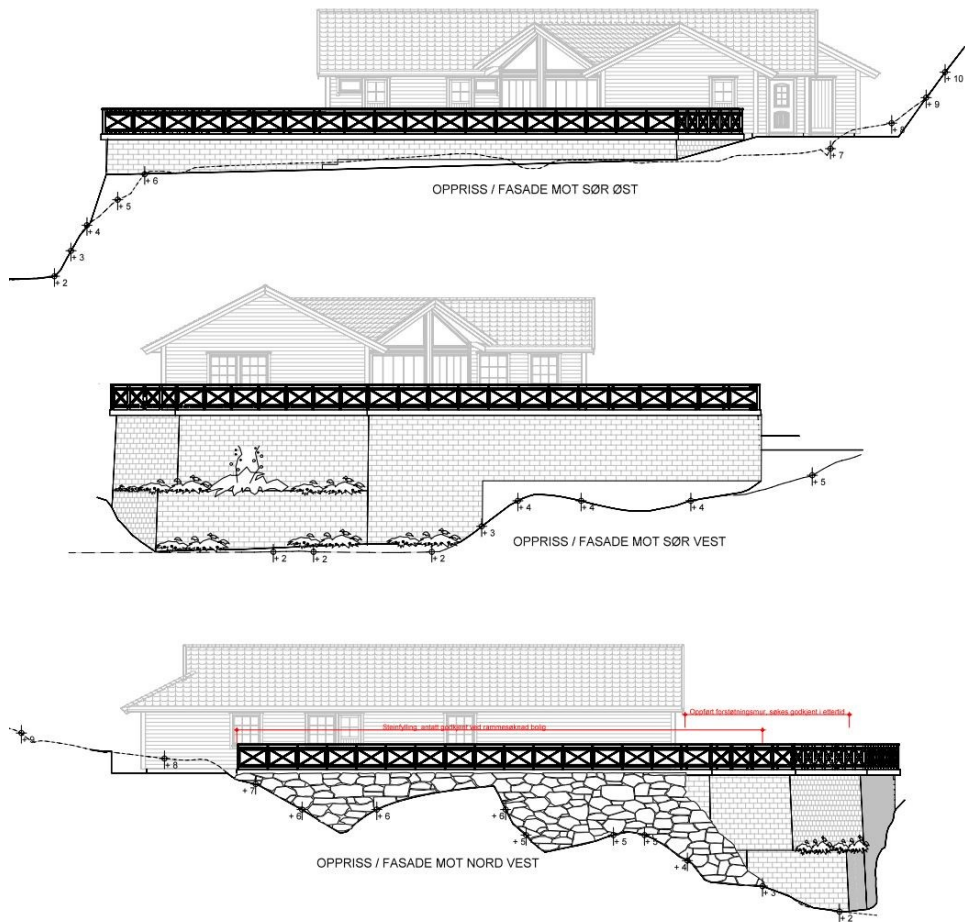


*Reguleringsplan*

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

## Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 31.01.2018.



Fasadar

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr 28/4 har i dokument datert 31.01.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast over eigedomsgrensa.

Eigar av gbnr 28/21 har ikkje samtykkja til at mur og terrasse skal plasserast i nabogrensa.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå avstand til nabogrense, PBL § 29-4, utnyttingsgrad større enn 25% og arealføremål LNF( landbruk, natur og friluftsområde), jf. PBL § 19-2.

Dispensasjonssøknaden er i hovudsak grunngjeve med at arealet det søkast om er terrassar og at eigedomen dermed ikkje vil virke meir utbygd enn utan terrassane. Vidare at det allereie er gjeve dispensasjon frå LNF føremålet ved delingssaka. Det synast til dispensasjonssøknaden i si heilskap.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med PBL. § 21-3.

Det ligg føre merknader i felles brev frå advokatfirmaet Kyrre på vegne av eigarar av gnr. 28 bnr. 21, 59, 111 og 117 ved brev av 20.11.2017: *Merknader til søknad om legalisering av ulovlige tiltak på GNR.28 BNR.101 og 155 i Radøy.*

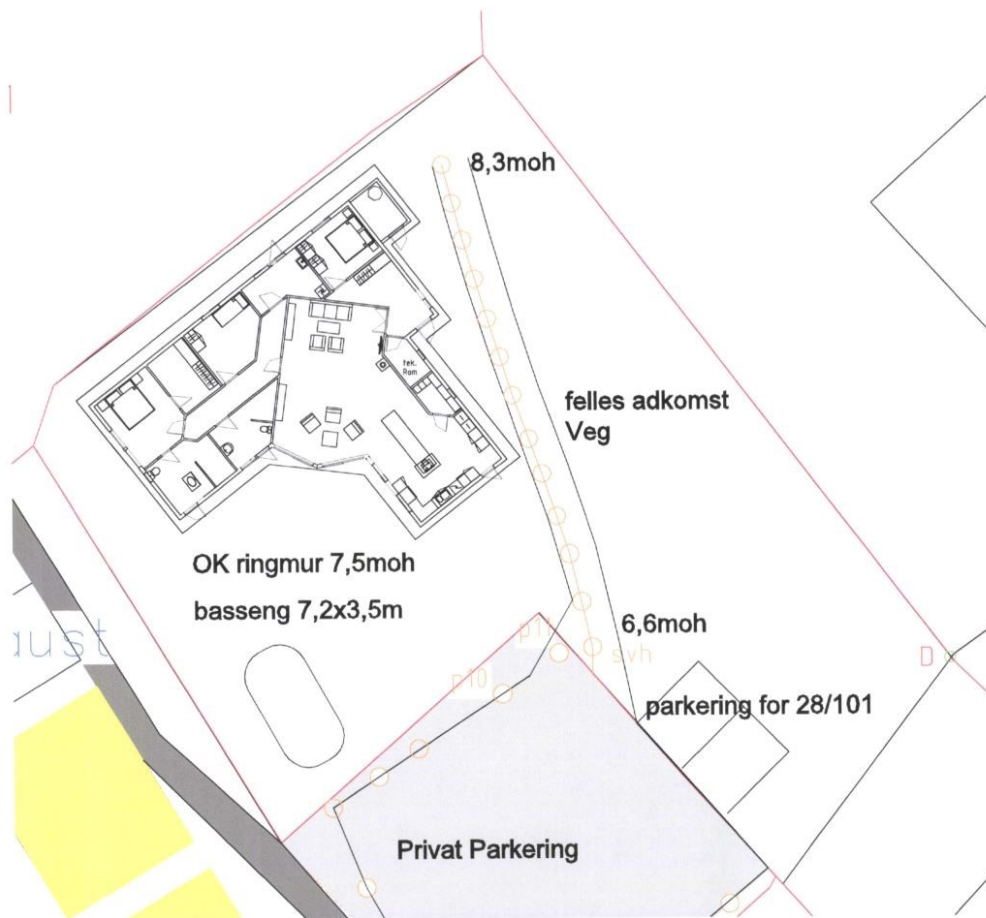
Merknadane går i hovudsak ut på det ikkje kjem fram av dispensasjonssøknaden at vilkåra for dispensasjon er oppfylt og at dei heller ikkje kan sjå at vilkåra i dette tilfellet vil vere oppfylt. Det kjem og fram at det ikkje ligg føre samtykke til plassering av mur mot nord nærare enn 1,5 meter frå nabogrensen. Det visast til merknadane i si heilskap.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev datert 31.01.2018. Kommentaranane går i hovudsak ut på at tiltakshavar har de nødvendige privatrettslege rettigheter ettersom kommunen kan gje løyve til plassering av mindre tiltak nærmare nabogrensen enn 4 meter etter PBL § 29-4 og at vilkår for å gje dispensasjon er oppfylt. Det visast til merknadane i si heilskap.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med PBL. § 27-4.

Det er ikkje vist parkering for einebustad på gbnr 28/101 og 155 i siste situasjonsplan. Det føresetje at murar og terrasse på 28/155 ikkje endrar vegen i sånn grad at parkering vist i situasjonsplan ved søknad om oppføring av einebustad blir endra.



*Parkering vist ved søknad om einebustad*

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. PBL. § 29-2.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), jf. PBL. § 29-5.

### **RETTSLEG GRUNNLAG**

Krav til avstand til nabogrense følgjer av plan- og bygningslova § 29-4:

*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir*

*fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.*

*Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

*Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*

*a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*

*b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Deler av tiltaka plasserast nærmere nabogrensa enn 4 meter. Det er dermed trong for dispensasjon for avstandskrava i pbl. § 29-4.

Føresegna i reguleringsplan for Bressvika har krav til tillatt bebygd areal i pkt 2.2. Tillat bebygd areal for eigedomen er 25% BYA. Deler av eigedomen er og vist med arealføremål LNF, tiltak i dette arealføremålet krev dermed dispensasjon frå arealføremålet LNF.

Søknad om dispensasjon skal handsamas etter plan- og bygningslova § 19-2:

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispensereres fra saksbehandlingsregler.*

Det er to vilkår som må være oppfylt for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

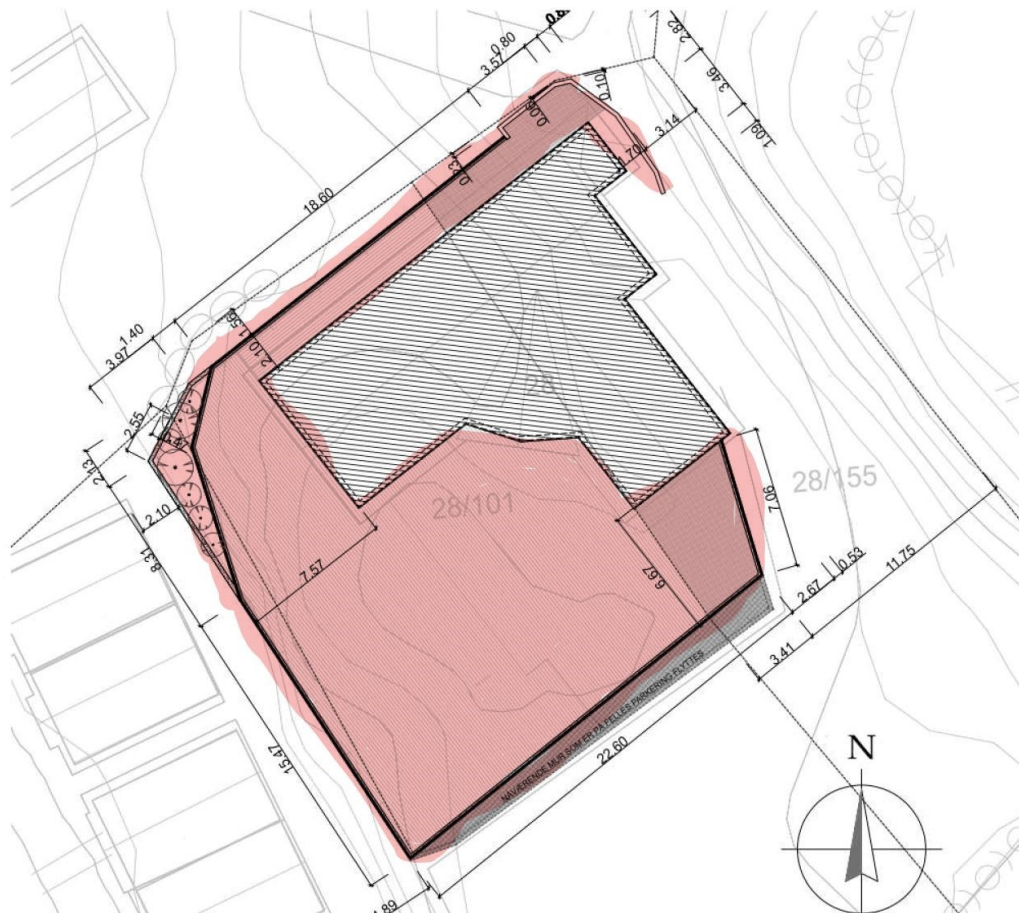
Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. PBL. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. PBL. § 19-2. Vilkåra må liggje innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

## VURDERING:

Bortsett frå mur i nord/nordvest er restarande tiltak ein samanhengande terrasse med underbyggande murar og fyllingar. Byggesak ser difor på tiltaka samla.



Tiltak markert i rødt

Omsynet bak avstandskravet i PBL. § 29-4 er branntekniske tilhøve (unngå sprenging av brann), samt omsynet til usjenert uteplass for nabo, utsiktstilhøve og lys og luft mellom bygningar. Omsynet bak utnyttingsgraden i reguleringsplanen er å sikre ein lik utbygging av området, sikre at kvar eigedom ikkje har ein dominerande bygningsmasse og sikre tilstrekkelig lys og luft mellom eigedomar.

Terrassen er festa i bustaden og med brennbart rekkverk i tre i ytterkant og er såleis etter bygningsstyresmakta si vurdering å sjå som eit tilbygg til bustaden. Med tiltaket vil eigedomen få ei total bygningsmasse med BYA på ca. 507 m<sup>2</sup> og utnyttingsgrad på 33,77 %. Dette er vesentleg meir enn reguleringsplanen legg opp til.

Mur mot naustrekka er ruvande mot naust og i frå sjø. Vidare er det ikkje vedlagt noko vurdering av om krav som omhandlar brannsprenging er ivaretatt mellom naust og tilbygg. Det nemnas at dette ikkje er vurdert av kommunen, men då det er ca. 2 meter mellom terrasse med rekkverk og naust (horisontalt, ikkje vertikalt) må dette vurderast i samband med søknad.

Både volum og plassering nært sjø og nabogrensa inneber at tiltaket etter kommunen si vurdering er ruvande, overdimensjonert og bryt med tradisjonell byggeskikk både generelt og i dette byggefeltet spesielt.

Ei godkjenning vil kunne gje presedensverknad for andre eigedomar i feltet. Det er ikkje ynskjeleg at eigedomane i eit felt som i dag inneheld gode, grønne uterom og god landskapstilpassing skal endrast til å væra sterkt nedbygd, der konstruksjonar erstattar grønne kvalitetar. Faren for brannspreiing i feltet vil auke og eventuelt sløkkjearbeid vil verte vesentleg vanskeleggjort om fleire eigedomar skulle velje å føre opp tilsvarende byggverk.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at omsyna bak PBL. § 29-4 og utnyttingsgraden i reguleringsplanen blir «vesentlig tilsidesatt» ved ei dispensasjon.

Ettersom det fyste av dei kumulative vilkåra i PBL § 19-2 ikkje er oppfylt er det ikkje naudsynt for kommunen og vurdere det siste vilkåret.

Det presiserast at det vil vera mogleg å få bygd ut delar av tomta med terrasse med underliggjande murar/fyllingar, men tiltaka må då søkjast om i redusert omfang. Dette har kommunen søkt formidla til ansvarleg søker tidlegare i prosessen. Det er i vurderinga ikkje tatt stilling til dispensasjon frå LNF føremålet då vilkåra for dispensasjon frå avstandskravet i PBL. § 29-4 og utnyttingsgraden i reguleringsplanen ikkje er oppfylt. Det kan likevel påreknast at det blir gjeve dispensasjon frå arealføremålet dersom tiltaka blir redusert i omfang.

Kommunen finn og grunn til å knyta nokre kommentarar til terrassen mot nordvest som kommunen har vurdert som ikkje søknadspliktig då den står på godkjent steinfylling mindre enn 0,50 meter frå terreng. Ein markterrasse fell utanfor tiltaksbegrepet i plan- og bygningslova § 20-1 når høgda til terreng er mindre enn 0,50 meter. Høgda frå terreng til terrassen målast frå terrenget til topp på brennbart materialet, dette følgjer av rettleiinga til TEK § 11-6. Dette inneber at dersom skråninga er med ei slik heilning at det krev sikring i form av rekkverk vil rekkverket måtte vere i ikkje brennbart materialet dersom terrassen ikkje skal vere søknadspliktig. Kommunen kan sjå på bilete at det i dag er oppført rekkverk i tre på eigedomen. Rekkverket er i strid med krav til rekkverk i TEK § 12-17 og kommunen har dermed valt og sjå bort frå at det er rekkverk. Dersom markterrasen kommunen har vurdert til å vere unnateke søknadsplikt kan den ikkje ha rekkverk i brennbart materialet. For kommunen ser det ut som om skråninga er så bratt at det blir stilt krav til sikring, sikring må da gjørast ved rekkverk i tråd med krav i TEK § 12-17. Det er ansvarleg prosjekterande og utførande som er ansvarleg for at tiltaket er i tråd med krav i TEK. Dersom den delen av terrassen skal vere unnateke søknadsplikt må det oppførast rekkverk i tråd med TEK, i ikkje brennbart materialet. Alternativt må også denne terrassen søkast om og det må etablerast nytt rekkverk i tråd med reglane i TEK § 12-17.

Kommunen finn og grunn til å knyta nokre kommentarar til forstøtningsmur og terrasse mot nord i nabogrense til gnr. 28 bnr. 21 som ikkje handsamast i denne saka då det ikkje er søkt dispensasjon for tiltaket.

I igangsetjingsløyve for oppføring av einebustad i sak 235/12, datert 25.09.2012, ligg det som vilkår i løyvet at «*Veg fram til gnr. 28, bnr. 21 skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan og av ein slik standar att ein sikrar tilkomst for utrykkingskjøretøy.*»



Som vurdert i Bergen tingrett den 18.01.2017 vil muren gjera tilkomst til fritidsbustad og naust på 28/21 vanskeleg. Dette vil vere relevant sjølv om ikkje domen er rettskraftig.

Det kan ikkje påreknast at kommunen vil gje løyve til muren med ein plassering som inneber at tilkomstvegen til gnr. 28 bnr. 21 ikkje får ein bredde på minimum 3 meter slik at utrykkingskjøretøy kjem fram. Det må visast på situasjonsplan at dette vil bli ivaretatt.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå avstand til nabogrense og utnyttingsgrad større enn BYA 25%.**

#### **Mynde**

Dispensasjonssaka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

#### **Gebyr**

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 9.1.5 Dispensasjon som gjeld plan, lov eller forskrift	kr	<u>8 200,00</u>
<b>SUM</b>	<b>kr</b>	<b>8 200,00</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 17/2333

#### ***Klage:***

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b*

Dersom dykk har spørsmål i saka, så kontakt Seniorrådgjevar tilsyn/jurist Silje Haukedal.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal  
Seniorrådgjevar tilsyn/jurist

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Kari Elin Zitzelau Prestø

Storbotn 61

5106

ØVRE ERVIK

**Mottakere:**

Bygg Prosjekt AS

Fantoftvegen 16

5072

BERGEN