



Terje J Ledahl AS  
Nordnesveien 21  
5005 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 18/379 - 18/5405

Saksbehandlar:  
Stian Marøy  
Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:  
25.04.2018

## **Byggesak Gbnr 77/81 Solheim vestre - tomannsbustad - tomt 1 - dispensasjon frå byggjegrense i reguleringsføresegner, rammeløyve og igangsetjing for graving, sprenging, oppfylling og planering**

Delegasjonssak nr.: 081/2018

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : Austesundvegen  
**Tiltakshavar** : Helland Eiendom & Invest AS  
**Ansvarleg søker** : Terje J Ledahl AS  
**Søknadstype** : Søknad dispensasjon frå avstandskrav, rammeløyve og igangsetjing  
for graving, sprenging, oppfylling og planering.

### **Saksutgreiing:**

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på tomt 1 på gbnr. 77/81, i tillegg vert det søkt om igangsetjingsløyve for graving, sprenging, oppfylling og planering. Det er i søknaden opplyst at tomt 1 skal skiljast ut med eit areal på 980 m<sup>2</sup> og at tiltaket får eit bruksareal (BRA) på 312 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på 189 m<sup>2</sup>. I tillegg vert eit areal på 72 m<sup>2</sup> nytta til parkering. Utnytingsgrad er opplyst til 26.63 %.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegner i reguleringsplan § 2.1.2.

Det vert elles vist til søknad motteke 16.02.2018 og supplert 07.03.2018, 15.03.2018 og 04.04.2018.

## Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen sin arealdel for Olsvollstranda næringsområde/12602012000100 er definert som bustader – frittliggjande - småhus.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegner i reguleringsplan § 2.1.2 for oppføring av mur og parkeringsplass nærmare enn 2 meter frå eigedom gbnr .77/72.

Parkeringsplass er også nærmare enn 2 meter frå veg på gbnr. 77/81 og planlagt tomt 2 når tomtene blir frådelt. Då eigedomen ikkje er frådelt, gjeld dispensasjonen såleis framtidig nabogrense. Det må leggjast til grunn at eigedomen vil verte frådelt, og at avvik vil oppstå når frådelling skjer.

Bygningsstyresmakta har difor gjort ei vurdering av tiltaket i høve avstand til framtidig nabogrense, sjølv om saka ikkje formelt vert handsama som ei dispensasjonssak.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 29-4 og reguleringsplanens vedtekter pnkt.2.1.2.

På grunn av tomtens utforming er det liten plass for parkeringsplasser 2m fra grenselinjene.

Vi ønsker derfor en dispensasjon fra nevnte bestemmelser.

Fordelen med dispensasjon er at tomten blir mye mer anvendelig.

Vi ber derfor at søknaden om dispensasjon imøtekommes.

Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 29-4 og reguleringsplanens vedtekter pnkt.2.1.2.

Det er nødvendig å sette opp en mur i grensen mot bnr.72.

Aksept på slik mur fra eier av gnr 77, bnr.72 ligger vedlagt.

Vi ønsker derfor en dispensasjon fra nevnte bestemmelser.

Fordelen med dispensasjonen er at tomten blir mye mer anvendelig.

Vi ber derfor at søknaden om dispensasjon imøtekommes.

## **Nabovarsel**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.02.2018 med reviderte parkeringsplassar i plan datert 12.03.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter (gjeld mur og parkeringsplassar). Eigar av gnr. 77 bnr. 72 har i dokument datert 13.03.2018 gjeve samtykke til at tiltaket kan plasserast inntil 0 meter frå nabogrensa.

## **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen skal tilknytast kommunalt vatn og avlaup.

Det må søkjast om løyve til tilknytning offentleg nett før det vert gjeve løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.

## **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

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

Avkjøring til offentlig veg følgjer av reguleringsplan.

## **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 (TEK17), jf. pbl. § 29-5.

## **VURDERING:**

### **Naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

## Dispensasjon

Ved handsaminga av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak føresegna i reguleringsplan vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av mur og parkeringsplassar nærare nabogrensa enn 2 meter, samt at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Eigedomen er ein regulert bustadeigedom med skråning i terreng for å unngå store støttemurar i framkant. Grunna tomta si utforming vil plassering av støttemur og parkeringsplassar utanfor 2 meterskravet medføra ei meir anvendeleg bruk av eigedomen.

Det er bygningsstyresmakta si vurdering at omsynet bak føresegna i reguleringsplan ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søker sin eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg åleine. Ynskje om mur og parkeringsplassar vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg. Men i sakar kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfelle der planføresegn, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line av å tillate mindre tiltak knytt til bustadområde. Normal rettskjensle og samanhangen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Bygningsstyresmakta finn at fordelane ved å gje dispensasjon i saka er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

**Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.**

### Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Terje J Ledahl AS**, org.nr. 946 696 765, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekkjer ansvarsområdet.

Føretaket **Terje J Ledahl AS**, org.nr. 946 696 765, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for alt unntatt røyrlarbeider**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekkjer ansvarsområdet.

Føretaket **Entreprenør Bjørn Dale AS**, org.nr. 987 814 128, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for boring, sprenging og planering**. Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekkjer ansvarsområdet.

FØRETAK	SG*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
---------	-----	----------	---------	----------------

<b>Terje J Ledahl AS,</b> org.nr. 946 696 765	x	SØK	1	<b>Ansvarleg søkjar</b>
<b>Terje J Ledahl AS,</b> org.nr. 946 696 765	x	PRO	1	<b>Prosjekteting alt unntatt røyrrarbeider</b>
<b>Entreprenør Bjørn Dale AS,</b> org.nr. 987 814 128		UTF	1	<b>Utføring boring, sprenging og planering</b>

\*Sentral godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det godkjent **DISPENSASJON** frå byggjegrense i reguleringsføresegner, **GODKJENT** rammeløyve og **GODKJENT** igangsetjingløyve for graving, sprenging, oppfylling og planering som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.02.2018 med reviderte parkeringsplassar i plan datert 12.03.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn/avløp før det vert gjeve løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.
4. Tomta må frådelast før det blir gjeven løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.

#### Mynde

Saka 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 10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad x 2 bustads einingar	kr	26 200,00
KODE 10.2.11	Mangelfull sak m/ melding til søkjar	kr	2 400,00
KODE 9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav	kr	<u>10 300,00</u>
<b>SUM</b>		<b>kr</b>	<b>38 900,00</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.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Ferdigstilling**

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest, j. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Når arbeida er å sjå på som ferdige skal tiltakshavar skriftleg rapportere dette til kommunen på eige skjema. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Dokumentasjon for byggverket si plassering på tomta skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest vert utskrive.

**Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 18/379

### ***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 du har spørsmål i saka, så kontakt ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Stian Marøy  
ingeniør/byggjesakshandsamar

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

**Kopi til:**

Helland Eiendom &amp; Invest AS

Idrettsvegen 3

5936

MANGER

**Mottakere:**

Terje J Ledahl AS

Nordnesveien 21

5005

BERGEN