

Christopher Krokli
Østre Tertnesåsen 10

5113 TERTNES

Tertnes 28.05.2018

Radøy kommune
Radøyvegen 1690

5936 MANGER

Klage vedtak saksnr. 24/2018 Byggesak Gnr/bnr 84/29 Haukeland søndre

Det vises til mottatt vedtak og saksframlegg.

Jeg vil først kommentere avsnittet «Vurdering» som jeg forstår ligger til grunn både for vurderinger og avgjørelsene i resten av saksframlegget.

Beskrivelse av eiendommen i nest siste avsnitt oppfattes som feil og det samme gjelder til dels området rundt. Først min tomt som beskrives slik:» Eignedomen fremstår i dag som ei tradisjonell fritidsbustad i utmark, med kupert terreng og naturleg vegetasjon. Når tiltaka er utført vil eignedomen framstå som ein bygd og opparbeidd eigedom tilsvarande det ein finn i byggefelt.» Min beskrivelse er: Øverst mot vei er det midt på en knaus med skrent og adkomst sør øst for denne. Nord vest for knausen er det relativt flatt med skråning mot hytten. Nedenfor adkomsten er området frem og forbi til hytten i hovedsak flat og opparbeidet med plen og liten markterrasse opparbeidet av forrige eier. Det er en mindre kolle rett nord for hytten og en lav knaus nord vest for hytten som det er en del buskas på. Eller er tomten både mot sør øst og sør vest i hovedsak flat og lett skrånende nederst. Mot nord-vest relativt flat nedenfor hytten. Utenom gress og mose så er det ellers lite annen vegetasjon på eiendommen. Det området som jeg søkte om å få etablere adkomst i og planere, er eneste delen som er både kupert og overgrodd. Her ligger også et oppkomme som er etablert som vannforsyning. Eiendommen er relativt stor og med hytten sentralt plassert. Min beskrivelse viser at eiendommen allerede for en stor del er både naturlig flat, opparbeidet og godt utnyttet. Å legge vekt på at det som er gjengitt i siste setning ovenfor ved vurderingen og for å begrunne avslaget oppfattes som at avgjørelsen er tatt på feil grunnlag.

Beskrivelsen av området rundt stemmer med det som finnes om i kart på nettstedet «Gårdskart - Skog og Landskap», men ikke med du faktisk ser. Det er nesten ikke skog i området, men mest dekket med einer med enkelte lauvtre. At der er skog med høy bonitet nær hytten er feil. Opplysningen om at det er beite kan jeg ikke bestride. Men hvis det som skrives er basert på oppslag på dette nettstedet, så er min oppfatning at det medfører fare for at vurderings-grunnlaget til en viss grad kan være feil, og at det slår ut ved de videre vurderingene som gjøres på forskjellige punkter i saksframlegget.

Når det gjelder hytten er den ikke i så dårlig forfatning at den ikke kan benyttes slik det skrives. Det var mange både lengre og kortere opphold i eiendommen i 2017 og kommer til å bli det i 2018.

Det er søknaden vist til at nærområdet er bestemt til boligbygging og er under regulering. Arbeidet med å rydde området som i første gang skal bygges på er startet, ca. 100 lenger opp i skråningen. Det ville vært naturlig å ta det med som et eget punkt og vurdere betydningen av det og om det skal tillegges vekt på i forhold til min søknad. Disse bygningene vil bli liggende høyt, mens mine bygg vil gå mer inn i terrenget. Jeg mener at det skal være av betydning i denne saken, og krever at det tas med ny vurdering av betydningen av utbyggingen ved behandling av klagen.

Et forhold som jeg vil nevne er at jeg har vært på kontoret på Manger og snakket om muligheten til å få tomten omregulert til boligformål før jeg kjøpte eiendommen. Tilbakemeldingen på det var positiv, men at det selvsagt måtte søkes. Dette er ikke aktuelt lenger.

Opplysninger om areal

Jeg har forståelse for de rammer og grenser - som for meg var ukjente, men som i praksis gjelder ved behandling av søknader knyttet til endringer som ønskes utført på fritidsboliger i LNF-område. Beklager også de feil jeg ser er gjort angående opplysninger om areal, både BRA og BYA, ved utfylling av søknaden.

Det som skrives om kjeller i hytte stemmer. Ved oppgradering vil det etter at det er isolert bli under 190 cm i takhøyde. BRA skal da ikke beregnes.

Bygging av uthus/garasje

Primært fastholder jeg søknaden om bygging av uthus/garasje.

Høyde opp til tverrstokk på sperr innhentet tilbud på er 190 cm. Legges sponplater som gulv blir netto høyde 187,8 cm. BRA skal da ikke beregnes.

Det skrives i saksfremstillingen at bod kan godkjennes med inntil 15 kvm. Ber om at det i svar på klage stadfestes at bod kan oppføres med størrelse inntil 15 kvm BRA/BYA – møne med høyde inntil 3 meter. Jeg har sett på plassering og ser at bod kan plasseres foran knaus nord for hytten, med en avstand på mellom 5 og 10 meter fra hytten. Den vil da få omtrent samme møneretning som hytten. Her stod tidligere en utedo som har falt ned. Den viser i kart. Utebod/garasje var plassert i avstand på fra 7 til 15 meter.

Adkomst

I forbindelse med min byggesøknad har dere tatt opp spørsmålet om eiendommen har lovlig etablert tilkomst.

Det fremgår av saksframlegget at det har vært sendt brev til Statens vegvesen angående søknaden og avkjørsel fra Fv. 406. Svar derfra datert 26.03.2018, oppsummeres med at det påregnes å få godkjent avkjøringstillatelse hvis det blir søkt om slik. Slik vil bli sendt Statens vegvesen og kopi av søknad og svar blir ettersendt klagen.

I saksframlegget står det at det hos verken byggesakskontoret eller landbrukskontoret finnes godkjenning for vei etablert i 2002/2003. Det ble i tillegg til søknad av 26.02.2018, tatt opp at dette var før jeg kjøpte eiendommen. Videre at jeg mente at jeg ikke var den som hadde rett til å søke om godkjenning av veien. Det er i saksfremlegget ikke kommentert eller gitt svar på hvilken eiendom dette i tilfelle påhviler. Ber om at ansvar plasseres i svar på klage.

Ved søk i Nordhordlandskart så finner jeg under Gnr/bnr 84/7 en sak med saksnr. 14/3270 - søknad om bygging av landbruksveg. Det er uklar for meg om saken er avsluttet og bygging godkjent. En del dokumenter som antas knyttet til saken er ikke tilgjengelige på internett. Veien søkt om er uansett

delvis bygget ferdig. Kart vedlagt søknaden viser at landbruksveien tar utgangspunkt i enden av den veien som dere opplyser om at ikke er godkjent og dermed ikke skal brukes.

Av saksfremlegget fremgår det at det kreves både dispensasjon, byggeløyve og avkjørselsløyve. Sett i sammenheng med nær tilknytning til regulert område, at byggeløyve og godkjenning av og til må gis i etterkant og avkjørselsløyve kan påregnes, så bes det om at betinget dispensasjon med opplysninger om betingelser som må oppfylles for å få godkjent vei, gis på grunnlag av anførselene i klage.

Planering - se i tillegg nedenfor ad parkering og planering.

Primært fastholder jeg søknaden om planering for bygging av uthus/garasje

Internvei og avkjøring

Primært fastholder jeg søknaden om internvei og avkjøring.

Underliggende her var også å få orden på en del av tomten langs grensen mot nord vest. Blant annet få etablert drenering for å kunne bruke denne delen av tomten. Å holde orden på sin egen eiendom kan vel ikke være forbudt. I dette tilfellet synes argumentet om landskapsvern som er anført, svært provoserende når en ser hva grunneierne, med eller uten tillatelse har gjort av arbeider i samme område og tett opp til min eiendom. Og dessverre påført eiendommen ulemper som jeg nå vil rette opp, og det må være et argument for å få godkjent det jeg ber om nedenfor.

Jeg ønsker fremdeles å få en bedre adkomst og parkering på egen tomt i tilknytning til vei – forutsatt at det gis dispensasjon og godkjenning for vei. Opparbeidelse av parkering på egen tomt kan skje i nordre hjørne der det er søkt avkjøring til internvei. Derfra ryddingen av tomten langs grensen mot nord vest. Det må etableres god gangvei fra parkering og det bes om at slik internvei godkjennes anlagt i samme område som tidligere internvei er søkt om.

Arbeid i dette området må også utføres både for å avklare og sikre god kvalitet på eksisterende vannkilde på eiendommen. Jeg kan ikke se at det er grunnlag for å nekte meg å holde min eiendom i hevd. I tillegg får jeg i tilfelle også ordnet gjerde som ligger nede etter at det ble ødelagt på grunn av arbeid med vei som er utført på Gnr/bnr 84/6.

Ut over opparbeidelse av parkering for to biler – som iflg. standard er 18 kvm pr. plass– tilsammen 36 kvm BYA - blir det ingen annen planering. Areal som brukes til parkering kommer i tillegg til BYA på 114 kvm. Dette ifølge annet vedtak fra Radøy kommune. BYA blir da totalt inntil 150 kvm.

Avløp

Har ingen kommentar utenom at det krever adkomst med maskiner. Det som så langt er godkjent i forhold til hytte har ingen verdi hvis bruk av eksisterende vei og intern adkomst uansett nektes.

Jeg ber om at min klage tas til følge. Eventuelt med de endringer som er gjort i forhold til den opprinnelig søknaden.

Med vennlig hilsen

Christopher Krokli

(sign.)