

Radøy Kommune
Eining for plan, næring og teknisk
Radøyvegen 1690
5936 Manger



Bergen 29.10.14

Byggesak gnr. 94/20 og 94/15
Fritidsbolig
Søknad om dispensasjon

Viser til Deres brev, datert 30.07.2014 og vår søknad som ble innsendt, datert 27.05.2014, samt møte høsten 2014.

Søknad om dispensasjon kunne ikke behandles og det er bedt om retting og ytterligere opplysninger.

Fakta som legges til grunn skal det være enighet med saksbehandler i kommunen om. Dette er følgende:

Fritidsbolig oppført 1939, uthus på 1960 tallet. Kai må ha vært etablert da hytten ble oppført, men med endringer over tid.

Disse forholdene ansees som godkjente bygninger og konstruksjoner

Forhold som det ansees ikke er byggesøkt om tidligere og som det også skal søkes dispensasjon om er følgende:

Tilbygg til fritidsbolig, oppført i perioden fra 1982 og til 1988.

Tilbygget medførte at eldre del ble ombygget, slik at det søkes om dispensasjon for hele bygget.

Terrasser ved boligen oppført i samme periode som tilbygget.

Kaikrane ansees oppført i samme periode og det må for denne konstruksjonen søkes om dispensasjon for byggeforbud i strandsonen.

Avløpsanlegg er etablert med avløp fra kjøkken og klosett.

Dette ble sannsynlig utført da tilbygget ble oppført. Dette forholdet behandles som en vanlig ny byggesak for å få etablert godkjent anlegg.

Det er sendt inn kart og tegninger som viser alle tiltakene, unntatt kaikrane.



Medlemmer av Norges Takseringsforbund

Knut-Anders Aase
Knut-anders@taksthordaland.no
Mobil 95724260

Johan Lauvås
Johan@taksthordaland.no
Mobil 91681661

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen og langs viktige vassdrag.

Dette innebærer at de nye konstruksjonene som ble oppført på 1980 tallet er i strid med plan og bygningsloven samt at det kreves dispensasjon fra arealformål LNF.

Eiendommen er utbygget med kaianlegg og fritidsbolig før overnevnte regelverk ble vedtatt.

Tiltak som er utført i senere tid har ikke medført at tiltaket er kommet mer i strid med dette lovverket. Tilbygg til hytten og terrassene ligger lenger vekk fra sjøen enn uthuset. Tiltakene som er utført har ikke medført terrenginngrep av betydning eller har fortrennende virkning.

Dette innebærer at tiltakene ikke har medført endrete konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet for allmenheten.

Området er bebygget med spredt hyttebebyggelse og det er store avstander mellom hyttene. Tiltaket har ikke medført endrete forhold i strandsonen og allmenhetens interesser er ikke tilsidesatt.

Det er sendt inn nabovarsel, men ingen av naboene har hatt innsigelser mot de arbeidene som er utført på eiendommen og pr. d.d. definert som ulovlige.

Etter en samlet vurdering er fordelene etter vårt skjønn med å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Selv om pbl § 19-2, tredje ledd, i henhold til lovens forarbeider, åpner for at visse typer av sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn kan tillegges vekt i vurderingen, forutsetter dette at slike hensyn er helt spesielle. Forhold knyttet til søkerens person og dens familiemedlemmer etc. tillegges derfor vanligvis ikke avgjørende vekt.

Sitat hentet fra en veileder som omtaler dispensasjoner.

I denne situasjon er de ulovlige tiltak utført lenge før nåværende eiere overtok eiendommen. Vi som eiere har i tillegg hatt den forståelse at de fleste av tiltakene var lovlige.

Da 5 års fristen er oversatt, har dette medført at vi ikke kan gå på selger.



Medlemmer av Norges Takseringsforbund

Knut-Anders Aase
Knut-anders@taksthordaland.no
Mobil 95724260

Johan Lauvås
Johan@taksthordaland.no
Mobil 91681661

Vi ber om at søknad om dispensasjon behandles så snart som mulig. Vi vil deretter søke om de respektive forhold inkl. utslipp iht pbl.

Dersom noe er uklart hører vi fra dere.

Med vennlig hilsen



Johan Lauvås



Medlemmer av Norges Takseringsforbund

Knut-Anders Aase
Knut-anders@taksthordaland.no
Mobil 95724260

Johan Lauvås
Johan@taksthordaland.no
Mobil 91681661