



Klaus Krossvoll
Borgtræet 34
5268 HAUKELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/481 - 15/9735

Saksbehandlar:
Tonje Nepstad Epland
tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:
17.09.2015

Byggesak gbnr 27/19 Kvalheim øvre - tilbygg til fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF - klagehandsaming - løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.:

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Klaus Krossvoll
Søknadstype: Klagehandsaming

Saksutgreiing:

Vedtak

Det er i delagasjonssak 133/2015 av 11.05.2015 gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av tilbygg til fritidsbustad:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 a, jf. SAK § 3-1 a og plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 vert søknad om løyve til tiltak og dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbustad avslått.

Klage

Vedtaket er ved e-post av 17.06.2015 påklaga av Tor Henning Knudsen på vegne av heimelshavar Klaus Krossvoll.

Klagen rettar seg mot at det i sakshandsaminga er lagt til grunn feil areal for bygningane på eigedomen:

«Her kommer noen rettelser på div som ble sendt inn ved tidligere søknad.

BRA på denne eiendommen før utbygging vil være:

- Fritidbustad: 82 kvadratmeter
- Gjestehytte: 25 kvadratmeter

Altså totalt blir det BRA 107 kvadratmeter før utbygging. Etter utbygging BRA 127 kvadratmeter.

Bebygd areal på eiendommen er:

- Fritidbustad 60 kvm
- Gjestehytte 32 kvm
- Garasje 22 kvadratmet

Totalt blir bebygd areal 114 kvadratmeter før utbygging. Etter utbygging blir bebygd areal 134 kvadratmeter.

- Tilbygg fra 1991 bli ikke revet. Det blir bygget nytt tilbygg utenpå dette. Og bygget nytt mønetak på hele dette tilbygget. Det gjør at hele det totale tilbygget (fra 1991 og nytt i 2015) vil bli mer naturlig inn i hovedbygget. Og hele bygget får en mer estetisk riktig utførelse.
- Uthuset som det blir vist til i avslaget, er en garasje. Dette ble også bygge meldt som garasje i 1997. Og kan følgelig ikke regnes som areal. Dette er en del av parkeringen på eiendommen.
- Campingvognen som står på eiendommen, blir trillet vekk. Da denne er eid av andre familiemedlemmer. De holder på med nybygg på en nabotomt.»

Klager opplyser at egedomen vil bli knytt til offentlig vatn og avlaup.

Klager opplyser videre i e-post av 26.06.2015 at:

«Stien som går gjennom eiendommen er blitt oppgradert, og vil bli vedlikeholdt bedre dersom eiendommen blir brukt jevnlig. Porten som er i Skigarden er blitt klippet rein, og dette vil bli gjort jevnlig. Dette vil komme allmennheten til gode.»

Klager opplyser videre i e-post av 28.09.2015 at:

«Vi anser at arealet i kjelleren ikke kan brukes til noe boareal. Dette pga :

- Grunnmuren består av løs gråstein som delvis er åpen, og det blåser rett gjennom den.
- Når det regner mye, ligger det vann på gulvet i kjelleren.
 - o Å drenerer rundt huset for å unngå dette, er kostnadskrevende og forbundet med fare .
 - o Da løse steiner som nå er bundet opp med masser rundt huset kan løsne.
- Arealene i kjelleren kan heller ikke brukes til noe VVS installasjoner.
 - o Da avløpsrøret fra huset, går ut rett under 1.etg .»

VURDERING:

Klagar har bedt kommunen vurdere omgjering basert på dei nye opplysningane i saka.

Vatn og avlaup

Kommunen har motteke søknad om tilkobling til offentlig vassleidning. Det er ikkje offentlig avlaupsnett i området. Det ligg føre løyve til tilkobling av vatn datert 22.06.2015 og melding om utført tilkobling både av vatn og avlauhå frå Caverioen Norge AS den 15.07.2015.

Så vidt kommunen kan forstå er avlaupet knytt til privat avlaupsanlegg i tilgrensande bustadfelt. Det er ikkje søkt om utsleppsløyve for denne tilkoplinga.

Bereking av grad av utnytting

Kva areal som skal inngå i bereking av BRA og BYA går fram av teknisk forskrift.

Teknisk forskrift § 5-4. Bruksareal (BRA):

- (1) Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m²-BRA og angis i hele tall.*
- (2) Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7.»*

«Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkeringsareal/biloppstillingsplasser på tomta», jf. Grad av utnytting.

Teknisk forskrift § 5-2 Bebygd areal (BYA):

«Bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. Bebygd areal på en tomt skrives m² -BYA og angis i hele tall.»

«Med bakgrunn i TEK10 og NS 3940 :2012 skal følgende medregnes i bebygd areal (BYA): det areal som bygningen opptar av terrenget:

- *det arealet som bygningen opptar av terrenget*
- *åpent overbygd areal, utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng*
- *mindre enn 5 m*
- *konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundtkonstruksjonen/bygningsdelens skal medregnes i bebygd areal (BYA). Det er kun den del av konstruksjonen/bygningsdele som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsniva som medregnes. Slike konstruksjoner og bygningsdeler kan være terrasse, utvendig trapp, svømmebasseng, plan delvis under terreng o.l.*
- *parkeringsareal», jf. Grad av utnytting.*

Med bakgrunn i nye opplysningar frå klager og teknisk forskrift § 5-4 legg bygningsstyresmakta til grunn at følgjande skal inngå i bereking av BRA:

- eksisterande fritidsbustad 104 kvm (inkludert 22 kvm kjellar)
- eksisterande anneks 25 kvm
- eksisterande garasje 22 kvm

- parkeringsareal 18 kvm
- nytt tilbygg til fritidsbustad 20 kvm

Totalt 189 kvm BRA

Med bakgrunn i nye opplysninger frå klager og teknisk forskrift § 5-2 legg bygningsstyresmakta til grunn at følgjande skal inngå i berekning av BYA:

- eksisterande fritidsbustad 60 kvm
- eksisterande anneks 32 kvm
- eksisterande garasje 22 kvm
- parkeringsareal 18 kvm
- nytt tilbygg til fritidsbustad 20 kvm

Totalt 152 kvm BYA

Dispensasjonsvurdering

Kommunen har i vedtak i sak 133/2015 lagt avgjerande vekt på at eigedomen ikkje har forsyning for vass- og avlaup som stettar krav som gjeld i dag. Det er vidare lagt vekt på at tilbygget medfører at totalarealet går ut over rammene på 150 kvm etter kommuneplan for Radøy kommune, jf. Sak 133/2015:

«Utnytting av eigedomen er allereie høgare enn den retningsgjevande grensa på 150 kvm. Ein yttarlegare auke vil vere i strid med Radøy kommune sin praksis når det gjeld storleik på fritidsbustad. Eigedomen er stor og tåler gjerne ei høgare utnytting, men det er likevel ikkje argument i saka som tilsier at denne saka skal vurderast annleis enn andre tilsvarande eigedomar. Ein yttarlegare auke i areal vil leggje til rette for auka bruk. Eigedomen har ikkje vassforsyning og avløp. Krav i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2 er ikkje stetta, og heller ikkje dei krav som i dag vert sett til ein fritidsbustad. Når eigedomen ikkje er sikra vassforsyning og avløp vil det vere ei ulempe å leggje til rette for auka bruk.»

Forvaltningspraksis i kommunen har ein klar i line i høve å leggje utnyttingsgrad på 150 kvm BRA/BYA som gjeld i regulerte områder til grunn i dispensasjonssaker i LNF områder. Mindre avvik vil vere å sjå som justering, medan større avvik krev at det er særskilte tilhøve i saka.

Når det gjeld overskriding av BYA er denne på 2 kvm og er innafor det bygningsstyresmakta vil sjå som ein justering. Overskridinga i BRA er på 39 kvm.

Bygningstyresmakta har vurdert at omsynet bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Landbuksinteressene i eigedomen er allereie sett til side av eksisterande bygningar, tidlegare frådellingar og etablert bruk. Tilbygget opnar i ein viss grad for auka bruk, men eigedomen er stor og klagar har opplyst at ålmenta framleis skal kunne nytte sti over eigedomen. Omsynet til friluftsliv vert difor ikkje tilsidesett. Tilbygget er knytt til eksisterande bygning og omdisponerer eit svært begrensa areal. Tilbygget er lågare enn eksisterande bygning og kan utførast utan vesentlege terrengingrep. Omsynet til landskapet vert difor ikkje tilsidesett. Bygningsstyresmakta har lagt vekt på at eigedomen grensar til regulert bustadfelt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen som i lang tid ikkje har hatt ordna former for vatn og avlaup no vert kobla til kommunalt vassleidningsnett og

privat, felles avlaupsanlegg. Sanering av eit gammalt avlaup som ikkje stettar dagens krav når det gjeld rensing er positivt.

Ulempene er her som i dei fleste andre dispensasjonssaker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande fritidsbustader i LNF område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Samstundes har kommunen praksis for å leggje eit utbyggingsvolum på 150 kvm BRA til grunn som rettleiande i dispensasjonssaker for fritidsbustader. Grensa på 150 kvm kan vere lite tenleg i saker der bygningen tidlegare har vore ein bustad. Bygningen kan allereie ha eit areal på meir enn 150 kvm BRA og ein streng handheving av 150 kvm gensa vil då sperre for ein kvar utvikling av eigedomen. På den annan side er det eit overordna mål i kommuneplan for Radøy kommunen å regulere storleiken på bygningar som vert nytta som fritidsbustad. I denne saka har kommunen lagt avgjerande vekt på at arealoverskridinga ikkje kjem som resultat av reelt bruksareal eller buareal, men utelukkande er knytt til tillagt parkeringsareal, og areal i kjellar som ikkje er tett eller nyttbart. Auka buareal vil leggje til rette for ein annan og auka bruk av ein fritidsbustad. Arealoverskrifinga i denne saka er ikkje egna til å leggje til rette for auka/annan bruk. Bygningsstyremakta kan ikkje sjå at saken er egna til å endre kommunen sin forvaltningspraksis når det gjeld fritidsbustader generellt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn bygningsstyresmakta at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av tilbygg på 20 kvm.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden med situasjonsplan datert 05.03.2015.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 133/2015 vert gjort om med heimel i forvaltningslova § 33.

Nytt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Tilbygget kan vere inn til 20 kvm og i ein etasje.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.03.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 22.06.2015.

4. Det må søkjast om utsleppsløyve for utslepp til privat avlauspanlegg.
5. Permanent plassert campingvogn m/terrasseplatning skal fjernast.
6. Stien som går gjennom eiendommen og porten i skigarden skal haldast vedlike og ope for ålmenn tilgjenge.

Grunngjevinga følgjer av saksutgreiinga.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a, jf. SAK § 3-1 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. **Før arbeidet kan setjast i gang må det liggje føre godkjent utsleppsløyve.**
2. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tilbygget skal permanent plassert campingvogn m/terrasseplatning vere fjerna.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: [flett inn arkivsak id]

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggetaket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggetaket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.
3. Avkøyrsløp til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	1 x 4 800 (faktura 50000325)	0
10.3.1	Basisgebyr søknad utan ansvarsrett	1 x 5 600	5 600
	Totalt gebyr å betala		5 600

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

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

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Klaus Krossvoll

Borgtræet 34 5268

HAUKELAND