

Guro og Magne Helvig
Tertnesflaten 61

5114 Tertnes

Radøy kommune
MANGER

Bergen, 15.03.2016

**BØNESET, GNR 24, BNR 97. SØKNAD OM DISPENSASJONER FOR BYGGING AV
NY FRITIDSBUSTAD, AVKJØRSEL OG NAUST PÅ EIENDOMMEN.**

Adresse/Eiendom: Bøneset, Gnr. 24 Bnr. 97

Regulert område: Reguleringsplan BØNESET, for egedomane gnr. 24, del av bnr. 17, bnr. 87,91 og 97 av Bø. Planen er datert 07.04.86, revidert 02.09.86

Innledning:

Vi kjøpte tomt med hytte på Bøneset i 2015. På eiendommen står det en hytte som er bygget i 1967. Hytten er 52 m² og i svært dårlig stand. Vi ønsker å rive eksisterende hytte og bygge en ny hytte som har størrelse mer opp til dagens standard for en hytte. Videre ønsker vi å bygge naust på tomten i hht det reguleringsplanen tilsier. Vi ønsker å bygge naust i tråd med den tillatelsen som ble gitt i 2007, på grunn av at vedtaket er foreldet må vi søke på nytt.

Det vises til forhåndskonferanse i Radøy kommune den 20.10.2015 vedrørende gjennomgang av plangrunnlag, regler og muligheter. I medhold av pbl kap 19 søkes med dette om dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan med bestemmelser.

Vi ønsker å avklare dispensasjonene først, for deretter å sende inn søknad for selve tiltakene.

Følgende dispensasjoner omsøkes:

- Dispensasjon fra gjeldende reguleringsplanens bestemmelser vedrørende m² BRA.
- Dispensasjon vedrørende kommuneplanens bestemmelser om plassering av byggverk, herunder naust innenfor 100 m beltet mot sjø.
- Etablere standard avkjørsel over regulert felles friområde i 2,5 m bredde
- Dispensasjon fra avstandsbestemmelser til grense mot felles grønt areal
- Dispensasjon fra mindre avvik vedrørende byggegrense mot sjø, mot sør-øst.
- Dispensasjon terrengarbeider utenfor vist byggegrense mot sjø, mot nord-øst

Plangrunnlag

Tomten er regulert til hyttetomt med naust i reguleringsplan for Bønaset. Innenfor planområdet er det regulert felles avkjørsel/veg og felles friområde. Reguleringsbestemmelsene § B.f. har bestemmelse om at det på eiendommen gnr. 24, bnr. 97 kan oppføres ett naust. I § C.3 er det bestemmelser om at hytten "berre kan førast opp i 1 etasje og med grunnflate på maks 75 m²", videre at "hyttene skal ha skrått tak".

Kommuneplanen for Radøy 2011-2023 åpner opp for, og gir større rammer for bebyggelse enn reguleringsplanen gir. Vi ønsker derfor å søke om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med henvisning til kommuneplanens bestemmelser.

Beskrivelse av omsøkte dispensasjoner / tiltak:

Kartgrunnlag:

Eksisterende situasjon i kart M 1:500, kommuneplanen med byggegrense mot sjø, **vedlegg 1**. Eksisterende situasjonsplan i M 1:500, **vedlegg 2**. Ny situasjonsplan i M:1:500, datert 15.03.2016, **vedlegg 3**. Profilplan eksisterende og ny situasjon, M 1:100, datert 15.03.2016, **vedlegg 4**.

Ny hytte:

Eksisterende hytte er liten og i meget dårlig stand. Vi ønsker å bygge en hytte i tråd med arealbestemmelser som kommuneplanens bestemmelser gir åpning for. Selve hytten får BRA = 114 m², mens 2 parkeringsplasser beslaglegger BRA=36 m². Ny hytte med parkeringsplasser er vist på situasjonsplan i M 1:500 datert 15.03.2016, **vedlegg 3**. Profilplan for eksisterende og ny situasjon er vist på **vedlegg 4**. Orienterende tegninger av de ytre rammer for hytten, legges ved som **vedlegg 5**. Fasadene skal bearbeides ytterligere mht blant annet størrelser på vinduer.

Vi vektlegger at estetikken på den nye hytten skal samsvare med området for øvrig, herunder blant annet takform, trekledning og byggeskikk.

Terrengforholdene tilsier at avkjørsel til tomten og dermed parkeringsplassene må ligge i nordvest. Vi ønsker å vri hytten slik at den ligger med stuedelen mest mulig mot sjø, mot sørøst. Vi ønsker å heve planert høyde for den nye hytten ca. 0,5 m i forhold til eksisterende planert høyde. Det fremgår at planert høyde i dag er ca +13,5 m. Eksisterende hagemur som støtter hagen og som er fundament for planert terreng er i dårlig forfatning. Det er behov for å fjerne denne muren og lage en sterkere mur som støtte for den nye hyttens planerte terrengnivå samt som støtte for hagen. Vi ønsker å flytte hagemuren ca 2 m lenger mot sørøst, se profilplan **vedlegg 4**. Vi ønsker å plassere hytten slik at den i minst mulig grad kommer over byggegrense mot sjø og søker derfor om dispensasjon for bygge den nærmere egen tomtgrense enn 4m. Det har ingen konsekvenser for omgivelsene eller naboer da det ligger et grønt belte mellom vegen og hytten, se **vedlegg 3**. For å kunne nyttiggjøre oss uteareal mot nordøst ønsker vi å planere terrenget her på nivå med cotehøyden for hytten, se **vedlegg 3**. Det er et eksisterende gjerde der som det vil være naturlig å forholde seg til. Planeringen her søkes å utføres utenfor den grovmaskede byggegrensen mot sjø.



Eksisterende hagemur

Konsekvenser:

Konsekvensene av det omsøkte er at masser som fjernes i området bak hytten i nordvest kan brukes til å fylle opp for nytt planert terreng for ny hytte samt at vi kan få en verdifull hage mot sørøst. Det er i dette området svært fin og verdifull ettermiddags- og kveldssol. Den grovmaskede byggegrensen mot sjø er satt svært begrensende for vår tomt, tett innimot hyttevegg og midt i hagen. Det ville vært naturlig med en justering av byggegrense mot sjø mer i tråd med tomtens omsøkte løsning, dvs lagt i eksisterende gjerde og i front av ny mur.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 om størrelse på hytten, plassere hytten nærmere grense mot grønt areal, 3,0 m. Videre utfylling av stedlige masser og oppføring av støttemur utenfor byggegrensen med ca 4,0 m mot sørøst og planere terrenget mot sjøen, mot nordøst, ca 4,0 m utenfor byggegrensen.

Naust:

Radøy kommune fattet i møte den 27.06.2007 sak 094/07 positivt vedtak om bygging av naust med liten brygge foran naustet. Da byggearbeidet ikke ble startet opp innen 3 år er denne tillatelsen gått ut. Vi ønsker å bygge et naust tilsvarende det som ble omsøkt i 2007, vi legger ved tegningene som ble sendt inn i 2007, **vedlegg 6**. Inspirasjonsbilde av naustet slik vi tenker det skal fremstå når det er ferdig, **se vedlegg 7**.

Naustet skal være til bruk for oppbevaring av redskaper, utstyr og småbåt. Naustet utformes i samsvar med lokal byggeskikk og naust som vedlagte bilde illustrerer finnes langs strandsonen flere steder i Austrevågen og andre steder på Radøy. Naustet får tradisjonelle dører og blir ikke isolert. Materialene vil være trekledning på veggene og på døren i front. Takvinkel blir 35 grader. Naustet vil bli malt i en rød farge. Foran og rundt naustet ønsker vi å etablere en stripe kai på ca 2,0 bredde x 6,0 m lengde.

Avkjørsel i 2,5 m bredde fra regulert felles veg inn til tomten:

Tomten vår grenser ikke til den opparbeidede fellesvegen. Det ligger en stripe regulert felles friområde mellom tomtegrensen og den regulert fellesvegen. En enda mindre grønn stripe vises innenfor tomtegrensen vår. Kommuneplanens grenselinjer er grovmasket og derfor vil det være naturlig å tolke det slik at

arealformål hytte er sammenfallende med tomtegrensen i dette tilfellet. For å komme inn på tomten fra adkomstveien vil det være behov for å krysse det regulerte felles friområdet. Vi har innhentet tillatelse/erklæring fra grunneierne med unntak av en grunneier (denne ettersendes) som i fellesskap eier gnr 24, bnr 207, **se vedlegg 8**.

Reguleringsbestemmelsene har, slik vi ser det, ingen bestemmelse som tilsier at det ikke kan etableres biloppstillingsplasser på egen tomt, derav vil følge behov for avkjørsel. I hytteområdet forøvrig har det etablert seg en praksis at det kjøres frem til hyttene og vi ønsker å kunne gjøre det samme.

Dispensasjon det søkes om her, er å etablere avkjørsel i 2,5 m bredde fra felles veg og inn til tomten over et området som er regulert til felles friområde.

Friområdet er stort og det å etablere en avkjørsel til en tomt vil ikke redusere verdien av et stort og flott friområde. Det vil ikke ha negative konsekvenser for naboer eller andre. Fordelen ved å gi dispensasjon vil slik vi ser det være langt større enn ulempen.



Avkjørsel til tomten omsøkes her.

Dispensasjonsadgang i plan og bygningsloven

Kapittel 19 i plan og bygningsloven beskriver adgang til dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Vurderingsgrunnlaget for dispensasjoner er utdypet i § 19-2:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres 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 dispenseres fra saksbehandlingsregler".

Hensynet bak reguleringsformålet

Hensynet bak formålet i reguleringsplanen ansees å være at det er viktig å oppnå planmessig og strukturert utbygging av Bønaset, der en regulerer antall hytter, legger til rette for friområder, båthavn, arealer til veg, parkeringsarealer m.v.

Ny hytte som erstatter den gamle hytten, med avkjørsel og naust synes å være i tråd med reguleringsplanens intensjon og formål.

Begrunnelse

Den nye hytten ligger på samme sted på tomten som den gamle hytten, med avvik i flere retninger på grunn av at den nye hytten er større. Hagen og området rundt vil med den nye hytten samsvare med hagen som allerede er etablert med tillegg av noe mer planert hage i front/ønske om å lage ny støttemur for å øke hagearealet noe, men bare på et noe høyere nivå enn i dag. Grunnen til at vi ønsker å heve den nye hytten med ca 0,5 m i terrenget er at det vil gi bedre lys, sol og utsiktsforhold, samt at det blir mer samsvar høydemessig mht avkjørselsforhold. Med den nye situasjonsplanen slik vi har laget den, vil tomt og hytte stå i forhold til hverandre, vi får anledning til å stelle til og foredle en flott eiendom, som til nå har stått til forfalls. Søknad om å etablere avkjørsel til tomten ansees å være en videreføring på en utvikling som både har skjedd i hyttefeltet og som en konsekvens av at reguleringsplanen for Bøneset er fra 1986. Hytten plasseres med utsikt mot sjø, det er en skråning i sørvest som gjør at omsøkte plassering er riktig på denne tomten. Byggegrensen mot sjø er vist på kommuneplanen og er uttalt å være grovmasket. Sammenholdt med den regulerte grensen for friområdet som går inn på vår eiendom, begrenser begge disse forhold flaten det kan bygges på, på en noe uheldig måte. Ved å kunne vri hytten litt over den grovmaskede byggegrensen mot sørøst får vi utnyttet tomten bedre. Den grovmaskede byggegrensen ligger midt i hagen, det mest naturlige ville være at byggegrensen fulgte skrenten der eksisterende hagegjerde står og at den følger nedenfor ny hagemur. Hagen vil uansett være et privatisert areal og dermed ikke gi allmenheten tilgang her.

Etter vår vurdering er omsøkte plassering riktig og den vil ikke medføre negative konsekvenser for naboer eller berøre andre forhold. På grunn av etablering av avkjørsel legger vi om stien litt til sjøen, det er vist på **vedlegg 3** og bilde under. Tilgang til sjøen for allmennheten er dermed sikret.



Nedgangen til stien flyttes hit

Eksisterende sti

Naustet plasseres slik reguleringsplanen tilsier og i tråd med den tillatelsen som ble gitt i 2007 og som er foreldet. Dispensasjon for naustet gjelder at det ligger

innenfor 100 meters beltet fra sjø. Naustet er vist i den stadfestede reguleringsplanen, naustet må ligge nær sjøen, det vil ikke være til hinder for allmennheten og ikke medføre negative konsekvenser for noen.

Fordelene ved å gi dispensasjon vil være langt større enn ulemperne.

Vurdering av ulike tema med fordeler og ulemper

Natur, landskap og grøntstruktur

Den nye hytten legges på omtrent samme sted som eksisterende hytte men med avvik i flere retninger pga større m2 BRA. Planert terreng heves ca. 0,5 m i forhold til eksisterende planert terreng. Plassering og mønehøyde på den nye hytten vil ikke bryte med ås profiler, landskapssiluetter og horisontlinjer. Ny mur i front vil bli en naturlig del av en tomtearrondering for å oppnå en tilfredsstillende tomtestørrelse inkludert hage.



Eksisterende hytte vist fra terrassen til gnr 24, bnr. 258.

Nær- og fjernvirkning

Da det allerede ligger en hytte på tomten vil nær og fjernvirkningen ikke føre til vesentlige endringer for omgivelsene. En større og noe høyere hytte vil selvsagt gjøre at man fra andre siden av Austrevågen vil merke at det kommer en noe større hytte på eiendommen, men dette vil ikke føre til negative konsekvenser for omgivelsene slik vi ser det. Naboeiendommen, gnr 24, bnr 258 vil ikke miste verdifull utsikt til sjø. Det meste av lengdeutvidelsen vil komme mot der veien er. En noe høyere mønehøyde vil ikke medføre vesentlig tap av utsikt.

Konsekvenser for nærområdet

Den nye hytten plasseres der den eksisterende hytten står med avvik på grunn av størrelse, samt at den plasseres noe høyere i terrenget. Naboene er innforstått med at det skal være en hytte på tomten igjennom reguleringsplanen og den eksisterende hytten. Noen naboer har gitt uttrykk for at de ser frem til at hytten og tomten får beboelse og at tomten blir ryddet og stelt.

Hensynet til eksisterende byggverk og kulturmiljø

Den nye hyttens estetikk og arkitektur vil samsvare med omgivelsene både når det gjelder takform, materialvalg på fasader og byggeskikk.

Bygge en mindre del utenfor vist byggegrense mot sjø

Den grovmaskede byggegrensen mot sjø begrenser tomten på en noe uheldig måte. Terrengforholdene gjør det mest naturlig å legge innkjørsel og parkeringsplasser i tomtens nordvestre del. Det er derfor behov for å plassere hytten mer mot sørvest enn eksisterende hytte. I den sørvestre hjørnet av hytten omsøkes hytten plassert nærmere nabogrensen og regulert felles friområde enn 4,0 m, grensen mot egen tomtegrense blir 3,0 m. Et lite areal av hytten berører og går over den grovmaskede byggegrense mot sjø, se **vedlegg 3**. Eksisterende hageareal mot sjøen i nordøst søkes bearbeidet og planert slik at det blir plant frem til eksisterende gjerde mot sjø. Byggegrensen er lagt midt i hagen slik den er vist på kommuneplanen. Vi sikrer allmennheten tilgang til sjø ved å legge om stien, se **vedlegg 3**. Fordelene ved å gi dispensasjon vil slik vi ser det være langt større enn ulempene.

Andre forhold

Veg:

I skjøte fra 1967, se **vedlegg 9**, dokumenteres vegrett og rett til vann. Det foreligger tinglyst erklæring om deltagelse i fremtidig vedlikehold av veien, samt deltagelse i fremtidig vedlikehold av anlegg til felles vannforsyning med tilhørende ledningsnett, **vedlegg 10**.

Erklæring om rettighet:

Vi har innhentet erklæring fra eierne av gnr.29, bnr. 207. Erklæringen dokumenterer at eierne med unntak av en som vi er i dialog med, har gitt tillatelse til at vi kan bygge avkjørsel i 2,5 m bredde på del av det regulerte felles friområdet. Erklæringen er datert 15.02.2016 og skal tinglyses, **vedlegg 8**. I etterkant av at frist for nabomerknader er gått ut har den siste grunneieren av fellesarealet meldt at hun vil skrive under, denne blir ettersendt til kommunen i løpet av få dager.

Utslippstillatelse:

Radøy kommune gav utsleppsløyve for tomten i sak 093/97, møtedato 27.06.2007. Biovac minirensanlegget ble installert i 2010, og det ble sendt et bekreftende brev til Radøy kommune datert 04.05.2010, fra utførende installatør, **vedlegg 11**. Serviceavtale biovac anlegget, **vedlegg 12**. Erklæring om vedlikehold og kostnadsdeling, **vedlegg 13**.

Nabovarsel:

Nabovarsel er foretatt med frist ihht loven det er ikke kommet inn merknader til saken innenfor fristen. **Vedlegg 16** viser det som vi sendte til naboene.

Konklusjon

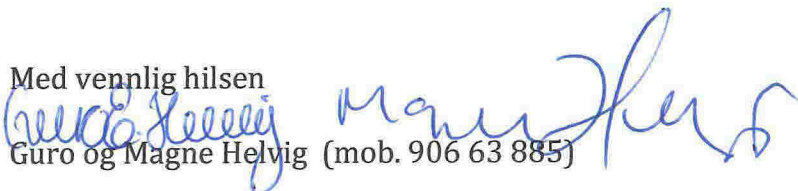
Foreliggende dispensasjonssøknader og senere søknader om tiltak vil være en videreføring og videreutvikling av den allerede stadfestede reguleringsplan både

når det gjelder hyttebebyggelse og naust. Ingen av dispensasjonssøknadene vil føre til negative konsekvenser for naboer eller andre slik vi ser det. I forhold til fjernvirkning har det vært en hytte på eiendommen i mange år på en eiendom som har vært preget av forfall over tid. Vi har til intensjon å opparbeide eiendommen i tråd med hyttefeltet forøvrig samt hensynta nabobebyggelsen og kommuneplanens bestemmelser. Etter vår vurdering synes fordelene samlet sett ved å gi dispensasjoner som omsøkt å være vesentlig større enn ulempene. Innvilgelse av dispensasjon tilsidesetter ikke hensynet bak formålet i gjeldende reguleringsplan.

Det foreligger ingen nabomerknader til saken.

Vi håper på en positiv behandling av vår søknad, dersom det er spørsmål til søknaden bes dere kontakte oss.

Med vennlig hilsen


Guro og Magne Helvig (mob. 906 63 885)

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Eksisterende situasjonsplan i M 1:500, kommunedelplan.
- Vedlegg 2: Eksisterende situasjonsplan i M 1:500
- Vedlegg 3: Ny situasjonsplan i M 1:500, datert 15.03.2016
- Vedlegg 4: Profilplan mm
- Vedlegg 5: Orienterende tegninger av den nye hytten, ytre rammer
- Vedlegg 6: Tegning/skisser av naust fra 2007
- Vedlegg 7: Inspirasjonsbilde av naust
- Vedlegg 8: Erklæring om tillatelse etablere avkjørsel (unntak av en)
- Vedlegg 9: Skjøte med rettigheter
- Vedlegg 10: Tinglyst erklæring vegrett og vann, vedlikehold mm
- Vedlegg 11: Utslippstillatelse
- Vedlegg 12: Serviceavtale biovac
- Vedlegg 13: Erklæring om vedlikehold og kostnadsdeling
- Vedlegg 14: Naboliste
- Vedlegg 15: Kvittering for nabovarsel
- Vedlegg 16: Opplysninger gitt i nabovarsel med vedlegg