

BYGGRAAD AS

PROSJEKTERING - TAKSERING - BYGGESØKNADER

Radøy kommune
Plan, landbruk og teknisk
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Flesland, 11.04.2014

Vedr.: **SØKNAD OM DISPENSASJON 24/70.**

Vår oppdragsgiver har nylig kjøpt eiendommen 24/70, og har ønske om å utvide bygningen. Eksisterende fritidsbolig har et oppgitt bruksareal på 42 m² (kilde: Norges Eiendommer).

For at eiendommen skal fungere som fritidsbolig for en familie, er det behov for noe større areal.

Tiltakshaver ønsker å beholde opprinnelig tømmerkasse fra ca år 1900, og eksisterende tilbygg fra 1953. Planlagt utvidelse vil komme mot nord/øst, slik som vist i vedleggene 1, 2 og 3.

Beliggenhet og plangrunnlag medfører at den planlagte utvidelsen er avhengig av dispensasjon fra:

- Byggerestriksjoner i LNF-område.
- Bestemmelser om bygging innenfor 100-meters beltet langs sjø.
- Avstandsbestemmelsene i Vegloven.

Byggerestriksjoner i LNF-område.

Formålet med å avsette områder til LNF-områder er å sikre området for landbruksproduksjon, herunder jordbruk og skogbruk, og/eller at området skal bli liggende som naturområde med særlig verdi for friluftslivet.

Av forarbeidene til plan- og bygningsloven følger det at *"dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk"*.

Det følger av Pbl. § 19-2 andre ledd, første og andre punktum at *"dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene til lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."*

Denne søknaden gjelder en etablert fritidseiendom på 991 kvadratmeter. Eiendommen er ikke egnet til verken landbruksproduksjon, jordbruk, skogbruk eller for allment friluftsliv.

Vår vurdering er derfor at hensynene bak vernebestemmelsene ikke blir tilsidesatt selv om det planlagte tiltaket gjennomføres.
For tiltakshaver vil det være en klar fordel å utvide fritidsboligen i henhold til skissert løsning.

Bestemmelser om bygging innenfor 100-meters beltet langs sjø.

Basert på situasjonskart, datert 10.04.2014, (vedlegg 1), har vi beregnet at minste avstand til sjø for eksisterende fritidsbolig er ca 45 meter.
Denne boligen ble etablert i ca år 1900, og følgelig lenge før plan- og bygningslovens bestemmelser vedrørende 100-meters beltet ble vedtatt.
Som vist i samme kart, vil den planlagte utvidelsen komme på nord/østsiden av eksisterende bygg, og ikke nærmere strandlinjen enn dagens situasjon.
Bygget har opprinnelig hatt symmetriske gavlvegger, der mønet gikk i senter av tømmerkassen fra ca år 1900.
Etter utvidelsen i 1953 ble taket dradd ned mot nord/øst, slik at det oppstod asymmetriske gavlvegger.
Som vist i vedlegg 3, vil tiltakshaver endre takkonstruksjonen slik at mønelinjen igjen vil ligge i senter av lengderetningen på huset.
Fra sjøen vil gavlfasaden derfor igjen fremstå som en symmetrisk vegg.

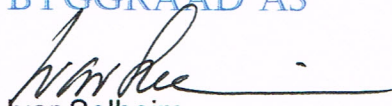
Avstandsbestemmelsene i Vegloven.

Vegloven § 29 har fastsatt at byggegrensen skal gå 50 meter fra midtlinjen av riks- og fylkesveier.
Eksisterende bygning på 24/70 ligger ca 26 meter fra fylkesveiens midtlinje.
Veibredden er målt på kartet til ca 4 meter.
Planlagt tilbygg vil ha en minste avstand på ca 28 meter fra veiens midtlinje.
Vi søker med dette om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene og fremholder at dagens situasjon vil ikke endres som følge av at tiltaket gjennomføres.

Detaljerte planer vil bli utarbeidet på et senere tidspunkt, og i forbindelse med utarbeidelse av byggesøknad.

Med vennlig hilsen

BYGGRAAD AS



Ivar Solheim

ADRESSE:
Fleslandsvegen 235 A
5258 Blomsterdalen

TELEFON:
55 99 00 95

MOBIL:
90 51 64 17

E-POST:
ivar.solheim@byggraad.no

ORG.NR.:
995 103 575