



Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 16
5072 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/2333 - 17/15581

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
19.12.2017

Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - bustad - førebels svar

Kommunen stadfester å ha motteke søknad om rammeløyve den 23.11.2017. Kommunen har gjennomgått søknaden og har trong for meir dokumentasjon før søknaden kan handsamast.

Teikningsgrunnlag

Situasjonsplanen visar ikkje tilstrekkelege avstandar til nabogrensar og eksisterande bustad, ny situasjonsplan som er lettare leseleg må sendast inn. Det er trong for snitt teikning der tiltakas høgde er påført i tillegg til kotehøgden.

Grad av utnytting

Ved berekning av utnyttingsgrad er det berre lagt til grunn eigedom gnr. 28 bnr. 101 i søknaden. Eigedommen gnr. 28 bnr. 155 må også tas med i berekningsgrunnlaget da desse bnr. saman dannar eigedommen tiltaka står på. Parkeringsareal skal medrekna i utnyttingsgrad.

Handsaming av søknad

Ansvarlig søker ber om at dersom kommunen ikkje kan gje dispensasjon for tiltaka skal saka ikkje handsamast, slik at kommunen ikkje kan krevje gebyr. Kommunen har ikkje moglegheit til å gje eit førehandstilsegn på denne måten. Kommunen er pliktig til å handsama søknaden slik den blir sendt, jf. plan- og bygningslova (pbl.)§ 21-4 . Ansvarleg søker må dermed gje beskjed dersom det ikkje er ønskeleg at kommunen skal handsama saka, søknaden må då positivt trekkjast. Dersom ansvarleg søker fastheld søknaden vil kommunen treffe eit vedtak. Når vedtak er truffet vil kommunen ha rett til å krevje gebyr etter gebyrregulativet til Radøy kommune. Kommunen har moglegheit til å rettleie tiltakshavar og ansvarlig søker og presiserer at dette er søkt gjort ved å tydeliggjøre at tiltaket bør reduseras til omkring slik det var søkt om opphavleg. Dette er gjort gjennom telefonsamtaler med ansvarleg søker.

Tiltaka

Følgjande tiltak er lista opp som søkt om i søknaden:

«Søknaden omhandler etter dette:

- Legalisering av oppført forstøtningsmur i grense mot nord. Muren må delvis rettes / tilbakeføres for å være plassert innenfor oppmålt eiendomsgrense mot gnr. 28 bnr. 21.
- Legalisering av oppført forstøtningsmur under terrasse på nordvest side av bolighus på gnr. 21 bnr 101.
- Legalisering av oppført mur mot vest. Muren er planlagt omarbeidet ved at deler av muren terrasseres.
- Legalisering / oppføring av mur i grense mot sør. Muren må få endret plassering for å komme innenfor eiendomsgrense og formål bebyggelse og anlegg / LNF.
- Legalisering, delvis retting av utført terrasse med rekkverk.
- Dispensasjon fra gjeldende planbestemmelser med hensyn til tillatt grad av utnytting og byggeforbud i LNF område.
- Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i Plan- og bygningsloven.»

Vidare kjem det fram i søknaden under «avstand til felles grenser» at «Terrasse på mark på bnr. 155 vurderes til å være søknadspliktig, da denne eiendommen har formål som LNF-område i gjeldende plan. Derved vil også terrassen være avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene for å kunne etableres». Det kjem likevel ikkje klart fram i søknaden om denne terrassen er ein del av søknaden. Dette må presiserast.

Terrasse med rekkverk mot vest er ein del av søknaden. Det kjem fram av søknaden at «Det foreligger tinglyst samtykke fra hjemmelshaver av gnr. 21 bnr. 4 til å føre opp forstøtningsmur delvis plassert på bnr. 4. Etablering av terrasse vil kreve dispensasjon fra avstandsbestemmelsene, da erklæringen ikkje omhandler terrasse og terrassen utløser søknadsplikt da den er mer enn 0,5 m over terreng.» Bygningsmyndigheten har ikkje heimel i pbl. til å gje dispensasjon til tiltak på naboeigedom. Det følgjer av pbl. § 21-6 at «Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikkje har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.» Det kjem ikkje fram i avtalen datert 15.08.2017 at eigar av gnr. 28 bnr. 101 og 155 har rett til å etablere terrasse inn på bnr. 4.

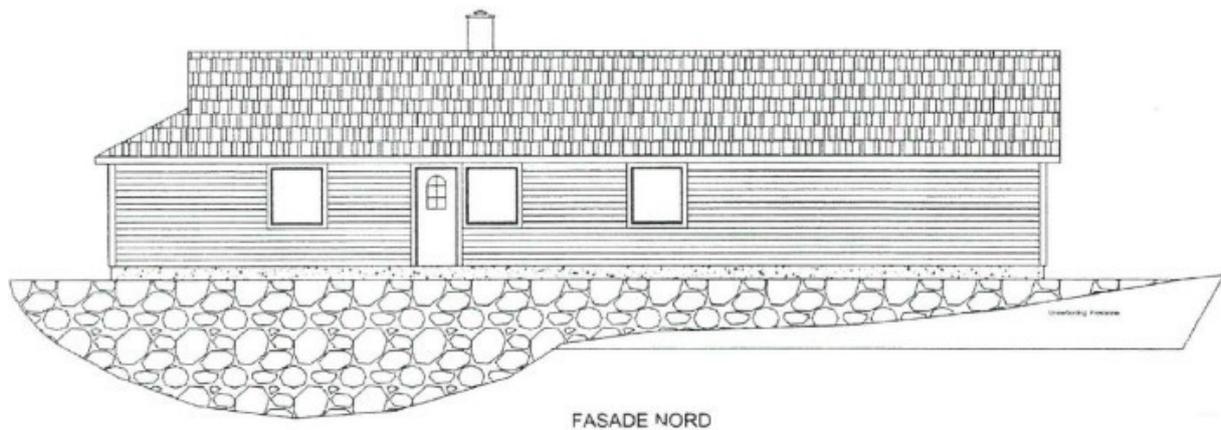
Det er vidare søkt om legalisering av oppført støttemur under terrasse på nordvest side av bustadhuset. Kommunen visar til at det i førehandsvarsel datert 20.10.2016 kjem fram følgjande;

«Terrassen var opphavelig plassert på søyler støypt på betongfundament.



I søknad om rammeløyve er bygget plassert på terreng som viser fyllmassar.

FA



På synfaring 27.09.2016 vart det avdekket at bredda på terrasse mot nord er redusert, og at terrassen no er festa direkte på fyllmasser.



Bilete syner at terrasse mot nord ikkje er ført opp høgare enn 0,5 meter over godkjent terrengnivå. Denne delen av terrassen ligg utanfor omgrepet tiltak etter Pbl. § 20-1, og avstandskravet i Pbl. § 29-4 gjeld ikkje. Terrassen kan difor plasserast nærmare nabogrensa enn 4 meter innanfor regulert formål fritidsbebyggelse. Dersom terrassegolvet vert plassert meir enn 0,5 meter over terreng vil tiltaket vere søknadspliktig.»

Vår konklusjon er difor at terrassen langs byggets nordfasade innanfor arealformål «fritidsbebyggelse» ikkje er søknadspliktig.»

Det kjem vidare fram i søknaden at «Etter vårt syn er det gitt tillatelse til oppfylling av terreng / etablering av steinmur på nordside av bolighus på bnr. 101 i opprinnelig byggesak.»

Det er uklart for kommunen kva det søkast når det då står at det søkast om «*Legalisering av oppført forstøtningsmur under terrasse på nordvest side av bolighus på gnr. 21 bnr 101.*»

Vidare søkast det om «*Legalisering / oppføring av mur i grense mot sør. Muren må få endret plassering for å komme innanfor eiendomsgrense og formål bebyggelse og anlegg / LNF.*» Videre følger det i søknaden at «*Vi anser det er gitt tillatelse til oppføring av mur i grense mot bnr. 4 og bnr. 155 mot sør og øst, jf. beskrivelse i varsel om pålegg om retting.*» Det er uklart for kommunen om den nemnte muren er ein del av søknaden.

På bakgrunn av dei nemnde tilhøva over bes det om at tiltaka det søkast om blir ytterlegare tydeleggjort.

Signaturer, ansvarsrettar og gjennomføringsplan

Radøy kommune benytter ikkje Byggsøk som elektronisk levering av søknadar. Søknad, ansvarsrettane og gjennomføringsplanen kan dermed heller ikkje være signert elektronisk i det systemet. Samsvarserklæring for arkitekturprosjektering (teikningsgrunnlag) må være signert/datert til rammesøknad. Søknad, ansvarsrett og oppdatert gjennomføringsplan må sendast inn på nytt manuelt signert.

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel skal leggjast ved søknaden. Kommunen har ikkje motteke dette.

Frist for innsending av dokumentasjon er satt til 01.02.2018.

Ved vidare kontakt i saka, ver venleg og referer til saknr. 17/2333.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal
Seniorrådgjevar tilsyn/jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Frank Prestø

Fløholmen 28

5937

BØVÅGEN

Mottakarar:

Bygg Prosjekt AS

Fantoftvegen 16

5072

BERGEN