

Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Arkokoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkokoconsult.no
www.arkokoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Tom Andre Sivertsen

12.09.2018

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR. 102/2 I RADØY KOMMUNE

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 102/2 i Lindås kommune. Tiltakshaver er Olav Ståløy. Hjemmelshaver til tomten er Lasse Kåre Ståløy, men det er knyttet rådighetsbestemmelser som tillegger Olav Ståløy bruk/rådighet.

De aktuelle tiltakene som omsøkes er følgende:

- Etablering av tilkomst, asfaltering av tilkomst og opparbeiding av parkeringsplass.
- Oppføring av frittliggende bodbygg
- Oppføring av kaianlegg med flytebrygge

Alle tiltakene er oppført, noen for mange år siden, og denne søknaden er å anse som en søknad om legalisering av allerede eksisterende tiltak. Vi viser i den forbindelse til kommunens skriv av 04.12.17, se saksnr. 16/614. Der fremgår det at saken gjelder flytende rubbhall på sjø, bygning i strandsonen, parkeringsplass/snuplass og veg i strandsone, samt flytebrygge og kaianlegg.

Vi gjør først oppmerksom på at den flytende rubbhallen er fjernet. Denne delen av saken kan derfor avsluttes.

Det som nå omsøkes er de tre tiltakene som nevnt ovenfor.

Vi vil innledningsvis starte med å presisere at det er usikkert om tiltaket med terrenginngrep og anlegg av parkeringsplass eller asfaltering av denne, er søknadspliktige. Vi viser til SAK10 § 4-1 første ledd bokstav e nr. 7. Usikkerheten knytter seg til at vi ikke har informasjon om terrengets beskaffenhet forut for tiltaket.

Videre kan det settes spørsmålstegn ved om den frittliggende boden er søknadspliktig, jf. SAK10 § 4-1 første ledd bokstav a. Dette er avhengig av om man anser tomten som «bebyggt» eller ikke. Følger man veiledningen til forskriften vil eiendommen være bebyggt dersom det er oppført en bygning på størrelsesorden tilsvarende småhus (bolig).

Vi går imidlertid ikke nærmere inn i disse vurderingene. Det må i alle tilfeller søkes om

dispensasjon for å få tiltakene godkjent. Vi har derfor samlet tiltakene i samme søknad og dispensasjonssøknad.

1. Planstatus:

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel kommer til anvendelse. Eiendommen er avsatt til LNF. For den del som foregår i sjø er området avsatt til forbud mot tiltak innenfor bruk og vern av sjø og vassdrag.

2. Forhåndskonferanse:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

3. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til naboliste bestilt fra Infoland. Det foreligger ingen merknader.

4. Dispensasjon:

Egen dispensasjonssøknad er vedlagt, se vedlegg B-1.

5. Vann og avløp:

Ikke aktuelt.

6. Tilkomst og parkering:

Eiendommen har tilkomst via privat vei som er bygd og eies av tiltakshaver. Det skal således ikke være nødvendig med tinglyst erklæring, jf. vedlegg A-1 da veirett er sikret gjennom eiendomsretten. Flytebyggen er for øvrig hovedsakelig i bruk av bruksnummer som er skilt ut fra bnr. 2 og som allerede ligger på Valdersneset.

KPA pkt. 2.7.2 oppstiller krav til 1 parkeringsplass pr. 4 båtplass. Fordi det søkes om 10 båtplasser vil det være krav til 3 parkeringsplasser. Dette kravet blir ivaretatt gjennom parkeringsplassen som omsøkes, samt foran bodbygget, se situasjonsplan D-2.

7. Ansvarsretter:

Arkococonsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker. Det søkes i første omgang om rammetillatelse til tiltakene.

8. Utnyttelsesgrad:

Fordi eiendommen er avsatt til LNF er det ikke oppstilt noen begrensning med tanke på utnyttingsgrad.

For eksisterende bygninger har vi lagt til grunn arealene som er hentet fra matrikkelen. Eksisterende bygg på eiendommen er ikke kontrollmålt. Vi har derfor heller ikke informasjon om BYA.

Basert på tomtens størrelse får dette likevel liten betydning. Utnyttingen av eiendommen er minimal. Vi viser til vedlegg A-1.

9. Uteoppholdsareal:

Ikke aktuelt. Det søkes ikke om oppføring av boenheter.

10. Plassering:

Tiltakene plasseres nærmere sjø enn 100 m, jf. pbl. § 1-8. Det søkes dispensasjon, se vedlegg B-1.

11. Tegninger og bilder:

Vi legger med tegninger og bilder som viser de aktuelle tiltakene, se vedlegg E-1 og E-2, samt vedlegg Q-2 mv.

Når det gjelder tegninger så har vi vist fasadetegninger og snitt av bodbygget. Disse er målt opp på stedet. Vi har også inntegnet tiltakene på en situasjonsplan.

Det legges også ved to terrengprofiler av terrenget slik det er i dag. Vi har imidlertid ikke data som kan bekrefte hvordan terrenget var forut for tiltakene. Tegninger som viser tidligere terreng kan derfor ikke fremskaffes.

Vi anser foreliggende tegningsgrunnlag, med utfylling av bilder som viser den eksisterende situasjonen, som tilstrekkelig dokumentasjon på tiltakene.

Dersom kommunen ønsker ytterligere dokumentasjon ber vi dere kontakte undertegnede så fort som mulig.

12. BOH:

For tiltak som oppføres i sjø vil det være påkrevd med tillatelse fra BOH. Vi har ikke innhentet denne tillatelsen på nåværende tidspunkt da BOH ikke vil gi tillatelse før de har fått anledning til å uttale seg til dispensasjonssøknadene og bygningsmyndighetene har fattet vedtak i saken. Vi ber administrasjonen sende saken på høring til BOH samt andre relevante myndigheter, jf. pbl. § 21-5.

Dersom kommunen har behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta kontakt med undertegnede.

Vi stiller også gjerne på befaring dersom dette skulle være aktuelt.


Med vennlig hilsen/Best Regards
Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no