

Øystein Haaland
Bekkjarvikv 4, 5114 Tertnes

B1

Bergen 31.5.2018

RADØY KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

DISPENSASJONSSØKNAD – fritidseiendom med omsøkt tilbygg.

Rammebetingelser for eiendommen/tiltaket.

For eiendommen gjelder følgende plangrunnlag:

- Kommuneplan 2011-2023
- Området er ikke regulert, men i kommeplanens arealplan er eiendommen avsatt til arealformål som «LNFR-areal, Spreidde bustader (m/tal bustader i perioden)»
- Eiendommen ligger innenfor hundremeterssonen langs sjø,

Historikk / Eksisterende situasjon:

Eksisterende bebyggelse på G./B.nr. 43/7 ligger ca 75 m fra sjølinjen.

Våningshuset, en lemstove hvor eksisterende utførelse antas å være i fra 1919.

Eksisterende bislag antas være i fra 1950-årene. Huset er blitt benyttet som hovedhus/bolig for bruket; Søre Rabben til slutten av 1960 årene. Etter dette er huset for det meste blitt benyttet til fritidsbolig med unntak av kortere perioder der enkelte i familien har benyttet det som fast bolig. Eiendommen har etter siste fastboende gikk bort i 1962, vært ett felleseie mellom arvingene. Husene har i de etterfølgende 50 år i liten grad blitt fornyet og det er kun gjennomført nødvendige forefallende vedlikehold. Den største endringen i perioden er at vann fra brønn er byttet ut med tilknytning til offentlig vannforsyning.

Boligmassen fremstår derfor i gammel/original stand og funksjonalitet. Samtidig er det utvendige og innvendige forfallet nå kommet så langt at det er behov for en større rehabilitering.

Sanitæranlegg i huset er pr dags dato innlagt vann og utslipp av gråvann til infiltrasjon på egen eiendom. Toalett er opprinnelig løsning med utedo i uthus.

I 2016 ble eiendommen overdratt til dagens eier, som kommer fra neste generasjon. Søker har som ønske og mål og restaurerer bygningsmassen, mest mulig i tråd med opprinnelig funksjonalitet og utseende, samtidig som det løftes noe i teknisk standard.

Tiltak som nå omsøkes:

Eksisterende tilbygg (bislag fra 50-årene) er i så dårlig forfatning at det må rives da vannlekkasje har skadet bærende konstruksjon. Dette ønskes nå erstattet av ett nytt tilbygg som har noe mindre grunnflate men som søkes oppført i 2 etg. Tilbygget vil dermed gi plass til bad/vaskerom i 2 etg noe bygget ikke har i dag. Videre vil tekniske installasjoner i hovedsak samles i vindfanget i 1 etg. Planløsning i eksisterende/opprinnelig lemstova ønskes ikke endret i romfordeling eller i funksjonalitet.

Omsøkte tiltak medfører at det må søkes om dispensasjon fra flg bestemmelser:

1. PBL §1-8: Tiltaket befinner seg innenfor 100m sonen langs sjø.
2. Kommuneplanens arealformål: LNF med mulighet for boligfortetting

Særlige grunner:

Miljøverndepartementets retningslinjer av 25.03.2011 om forvaltningen av strandområdet, angir hensynet bak stradsonevernet er å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsøkt tiltak setter ikke hensynet til allmennhetens ferdsel (friluftsliv) eller andre interesser vesentlig til side. Eiendommens bygninger/tun ligger på et høydenivå over strandsonen, og da tiltaket ligger i eksisterende tun, vil en vanskelig kunne hevde at tiltaket medfører ytterligere privatisering av strandsonen. Tunet er også omkranset av innmark (slåttemark) på alle fire sider, noe som etter friluftsløven regnes som hustomt. Dvs., ikke areal for allmenn ferdsel.

Videre er omsøkt tiltak forsøkt utført skånsomt mht. de historiske verdier som ligger i eksisterende lemstove. Både interiør- og eksteriørmessig. Her velges å legge de "nødvendige tekniske oppgraderinger" utenfor den opprinnelige kjernen, i et nytt tilbygg som volummessig er "avstemt" med det eksisterende.

Av ovenfor nevnte grunner bør fordelene med å gi dispensasjon vekte betydelig overfor ulempene i en samlet vurdering.

Med hilsen



Øystein Haaland