

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
011/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/1963	19/226

### Dispensasjon Gbnr 23/26, Marøy - Klage på dispensasjon frå avstandskrav til nabogrense - Endring og utviding av terrasse

#### Saksopplysingar:

##### Saka gjeld:

Saka gjeld klage på administrativt vedtak datert 19.10.2018, delegert sak 273/2018, om dispensasjon for endring og utviding av eksisterande terrasse på gbnr 23/26. Vedtaket har følgjande ordlyd:

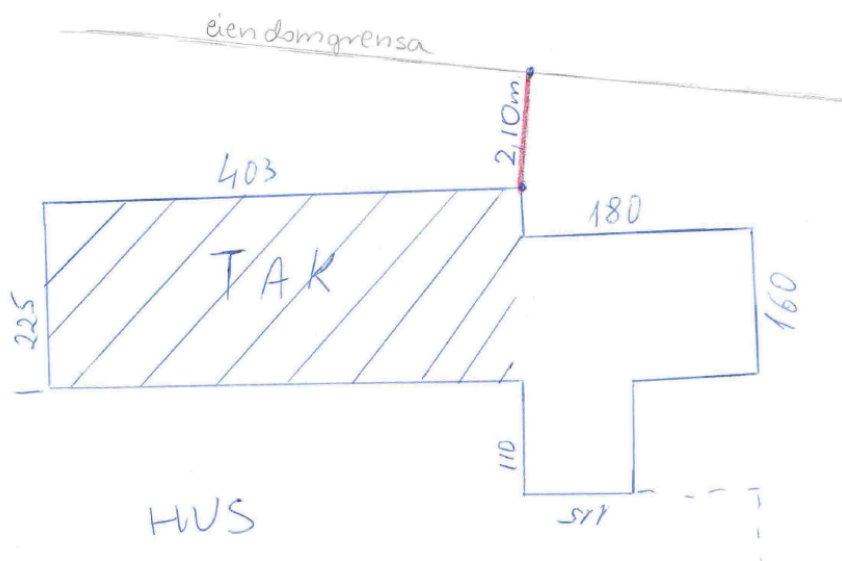
«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl. § 29-4 til delvis overbygd terrasse på følgjande vilkår;

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.06.2018 med ein minste avstand til nabogrense på ca 2,1 meter.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan og bygningslova, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.»

Tiltakshavar er Pavel Targonski og Anna W. Targonska. Terrassen som det er gitt dispensasjon for å bygge er på om lag 13 m<sup>2</sup>, og er plassert framfor inngangspartiet til bustaden på gbnr 23/26. Terrassen erstattar delvis eldre forfallen terrasse, men med noko endra plassering og utforming. Om lag 9 m<sup>2</sup> av terrassen er overbygd. Plassering av tiltaket vist gjennom innsendt situasjonskart:



Planteikning innsendt av tiltakshavar med minsteavstand til klagar si nabogrense:



Vedtaket vart påklaga av nabo Vidar Marøy, representert ved advokat Nina Kibsgaard, gjennom klage datert 15.11.2018. Som nabo har Vidar Marøy klagerett i saka og klagen er rettidig motteke, sjå forvaltningslova kap VI. Gjennom merknader til nabovarsel om dispensasjon, hadde klagar òg tilkjennegitt sitt syn om at kommunen ikkje burde gi dispensasjon i forkant av vedtaket.

#### Klagen:

I korte trekk er klagen grunngitt slik:

- Føresetnaden for kommunen sitt vedtak er feil. Den omsøkte eigedomen er ein fritidseigedom. Bygget på eigedomen er ikkje søkt bruksendra frå fritidsbustad til heilårsbustad.
- Parsellen som opphavleg var på ca 200 m<sup>2</sup> vart delt frå gbnr 23/17 i 1936. I 1983 vart det delt frå ein ny parsell frå bnr 17 som vart lagt til omsøkt eigedom. Dette var tilleggsareal til hyttetomta oppretta i 1936, som gjennom arealoverføringa vart på om lag 600 m<sup>2</sup>.
- Klagar har gjennom fleire år gjort kommunen merksam på at omsøkte eigedom sine rettar knytt til veg, vatn og avløp er gitt under føresetnad av at eigedomen er ein fritidsbustad. Anlegga er og dimensjonert for fritidsbruk.
- Eksisterande terrasser må vurderast som ulovleg oppført utan samtykke frå klagar som nabo. Det er ikkje snakk om noko form for uendra bruk, slik tiltakshavar synast å meine. Heile konstruksjonen må vurderast som ny, fordi den ikkje tidlegare har vore omsøkt. Tiltaket er difor vesentleg større enn det som går fram av kommunen sitt vedtak.
- Klagar er usamd med kommunen i at tiltaket ikkje inneber ulemper. Det er ein ulempe for klagar å få utomhusareala til omsøkte eigedom 2,1 meter (1,7 meter frå takutstikk) frå innmark/beitemark som er i drift.
- Opphald på verandaen vil kunne virke sjenerande på beitedyra. Primært blir primært brukt til sau med lam, og dispensasjon vil soleis vere negativt for dyrevelferd.
- Størrelse og utforming av omsøkt eigedom er ikkje eit godt argument for dispensasjon. Omsøkt eigedom vart delt frå som fritidsbustad, ikkje heilårsbustad.
- Klagar meiner det er feil at hovudinngangen til huset går via terrassen, noko som ikkje stemmer

med opplysningar i prospektet ved siste sal av eigedomen.

- Dersom dispensasjonen blir oppretthalde, må kommunen stille vilkår om brannsikring, slik at avstandsregelen ikkje blir til hinder for utnytting av naboeigedomen.

#### Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka har rådmannen vurdert at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Eit eventuelt dispensasjonsvedtak skal likevel sendast sektormynde for vurdering av klagerett. Vedtaket vil ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

#### **VURDERING:**

##### Om planstatus- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett som LNF-SB område (landbruk,- natur- og friluftsområde, spreidd bustad). Det aktuelle tiltaket er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen. Tiltaket er forankra i bustadhuset og blir å vurdere som eit tilbygg til dette. Avstandskravet på 4 m til nabogrense i pbl § 29-4 andre ledd gjeld difor for tiltaket, slik at oppføring krev dispensasjon frå denne lovføresegna.

Tiltaket vurdert isolert – på den føresetnad at dispensasjon frå avstandskravet blir gitt - er unntatt frå søknadsplikt etter gjeldande byggesaksregler, jf Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1, 1. ledd, bokstav (b). Kommunen behandlar difor berre dispensasjonssøknaden og ikkje søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett. Tiltakshavar vil er ansvarleg for at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova (tekniske krav).

##### Bruk som heilårsbustad er lovleg etablert bruk:

Omsøkt eigedom er matrikkelregistrert som heilårsbustad. Dette er og lovleg etablert bruk av bygget, som i følge bygdebok for Radøy Bind I side 567 blei oppført som heilårsbustad. Bruken er ikkje i ettertid formelt endra. Noko grunnlag for Radøy kommune som bygningsstyresmakt etter plan- og bygningslova til å stille krav om bruksendringssøknad for bustaden på gbnr 23/26 er det ikkje. Bruken av eigedomen til heilårsbustad er vidare i samsvar med arealformålet i kommuneplanen. Dispensasjonssøknaden må vurderast på denne bakgrunn.

Klagar gjer gjeldande at bruk av omsøkt eigedom til heilårsbustad er i konflikt med omstende knytt til frådelling av parsellen i 1936 med tilleggsareal i 1983. Rådmannen har vurdert argumenta, men meiner klart at desse opplysningane er ikkje avgjerande for den rettslege statusen til bygget og omsøkt eigedom. I høve til bygningsstyresmaktene er det ikkje tvilsamt at bruk til heilårsbustad er lovleg etablert og at omsøkt tiltak må vurderast på dette grunnlag.

Privatrettsleg konflikt mellom klagar og tiltakshavar om eventuelle føresetnader ved oppretting av omsøkt eigedom eller avtalt bruk av denne, er bygningsstyresmaktene uvedkommande. Kommunen korkje kan eller skal avgjere slike konflikhtar, som må løysast gjennom det vanlege sivile rettsapparatet.

##### Dispensasjon – Vilkår og klagevurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak avstandsregelen i plan- og bygningslova § 29-4 andre ledd, må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side ved dispensasjon. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I

vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Omsyna bak avstandskravet i pbl § 29-4 er først og fremst å ivareta branntekniske omsyn og hindre brannsmitte. Regelen er også grunnleggjande mellom anna med omsynet til at bygningar på naboeigedomar skal sikrast lys, rom og utsikt.

Rådmannen vurderer at det ikkje er kome fram vesentlege nye opplysningar i klageomgangen. Grunngevinga gitt i vedtaket datert 19.10.2018 er framleis dekkande for rådmannen sitt syn. Avslaget blei grunnleggjande slik:

«Det er søkt om dispensasjon for delvis overbygget terrasse med ein minste avstand til nabogrensa på ca. 2,1 meter. Tiltakshavar si grunngeving for dispensasjonen går i hovudsak ut på at omsøkte terrasse med takoverbygg vil auke kvaliteten av utearealet til eigedomen då den gamle terrassen er i dårleg stand.

Terrassen vert oppført som tilbygg til eksisterande bustad. Eigedomen er smal slik at plasseringa til bustaden ligg tett opp til eigedomsgrensa på tre sider. Tilbygg i form av terrasse på areal med tilstrekkelig sol vil kome i strid med avstandskravet i pbl. § 29-4.

Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanens arealdel er vist som LNF- SB på Marøy. Området er prega av landbruksareal med spreidd bustad. Det er god avstand mellom bygningar, avstanden til våningshuset på gnr. 23 bnr. 17 er ca. 36m, og eigedomen grensar mot beitemark. Avstanden til anna bygning er dermed vesentleg meir enn 8 meter slik § 29-4 ligg opp til.

Tiltaket vil heller ikkje medføre negativ innverknad på utsikt, luft, lystilhøva eller svekka brannsikkerheit. Terrassen og takoverbygg vil heller ikkje medføre vesentlege endringar for landskapet eller vere sjenerande for omgjevnaden.

Etter dette finn bygningsstyresmakta at omsøkte tiltak ikkje set omsyna bak pbl. § 29-4 vesentleg til sidast.

Vidare er vurderingstema om fordelane med dispensasjonen er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fråværet av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eiga interesse, er ikkje tilstrekkeleg åleine.

Fordelen ved tiltaket er at eigedomen får betre kvalitetar på uteopphaldsarealet. Oppgradering av eigedomar for å sikre gode bukvalitetar er ynskeleg også i eit samfunnsøkonomisk perspektiv. Oppgraderingar som inneber at eigedomen får bukvalitetar som er i tråd med utviklinga vil innebera at eigedomen blir meir ettertrakta og dermed også sannsynleg blir halden ved like framfor å forfalle.

Vidare har Ombodsmannen (sak SOMB-2014-334) gitt uttrykk for at utviding av uteopphaldsareal kan vere eit areal- og ressursdisponeringsomsyn som skal vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering og som etter tilhøva også kan leggjast avgjerande vekt på, jf. Rundskriv H-15 til plan- og bygningsloven § 29-4 s. 16.

I denne saka blir det søkt det om tilbygg i form av delvis overbygd terrasse mot vest. Dette

arealet har dei beste soltilhøva ved bustaden på eigedommen, og eit areal- og ressursdisponeringsomsyn tale derfor for at terrasse kan etablerast på dette område.

Bygningsstyresmakta finn ikkje at det ligg føre ulempe ved at det gis dispensasjon.

Etter dette finn bygningsstyresmakta at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter ei konkret vurdering finn bygningsstyresmakta at vilkåra for å gje dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 er oppfylt.»

Det blir elles vist til opplysningane i vedtaket i sin heilskap.

Med tilvising til opplysningane ovanfor, meiner rådmannen at det påklaga vedtaket bygger på korrekte opplysningar om faktum og lovleg etablert bruk av bustaden på gbnr 23/26. Vidare meiner rådmannen at vilkåra for dispensasjon er oppfylt og at kommunen bør bruke heimelen for dispensasjon i denne konkrete saka. Rådmannen held fast ved at korkje dyrevelferd eller andre argument klagar har gjort gjeldande kan vurderast som relevante ulemper ved tiltaket etter ei objektiv vurdering. Privatrettslege nabokonfliktar skal kommunen som nemnd ikkje ta stilling til.

Det er ikkje sakleg grunn til å stille vilkår om særskilt brannsikring av tiltaket ut over krava i byggteknisk forskrift. Tiltaket vil uansett ikkje vere til hinder for pårekneleg utnytting av klagar sin eigedom.

#### Vidare behandling:

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk tek klagen til følgje, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Eventuell klage skal stilast til Radøy kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 19.10.2018, delegert sak 273/2018, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

#### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 011/2019**

##### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet var på synfaring.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

**PLT - vedtak:**

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 19.10.2018, delegert sak 273/2018, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følge.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

**Vedlegg:**

Dispensasjon Gbnr 23/26 Marøy - endringar på terrasse - søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Planteikning før endring

Planteikning etter endring

Nabovarsling

Dispensasjon Gbnr 23/26 Marøy - endringar på terrasse - innspel og svar

Dispensasjon Gbnr 23/26 Marøy - terrasse med takoverbygg - dispensasjon - godkjenning

Dispensasjon Gbnr 23/26 Marøy - endringar på terrasse - klage på dispensasjon

vedlegg