

Radøy Kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger
Byggesaksavdeling.

Vår ref.: Jan Roger Iversen

Deres ref.:

Dato: 14.08.2014

DISPENSASJONSØKNAD PBL §19

Det søkes dispensering fra krav avstand til nabogrense uten samtykke fra nabo.

Mindre tiltak: Kravet er frittstående bygg min 1m fra nabogrense og mindre enn 70m²

Tilstøtende bolig: Bebodd bygning nærmere enn 4m fra nabo skal være brannsikret.

Vedtaksgrunnlag: fyllinger tildekkes.

Alle overnevnte forhold er tilfredsstilt med unntak av tildekking steinfylling. Her er det mulig å tildekke steinfylling med terrassebord som vist i vedlagt tegninger.

Boligen er brannhemmet i sin helhet inkludert tak. Tiltakets omfang er definert som mindre tiltak som ikke er bundet til boligen. Da det forelå ulovlig tiltak fra 28/117 og 28/116 rundt sprengningsarbeid på tiltakshavers eiendom utført før tiltakshaver overtok eiendommen, var det vanskelig å fastsette løsning på eiendommen. I formøte ble det diskutert 3 løsninger. 1. jordtildekket skråfylling som ble raskt avvist på grunn av arealbehovet. En stabil jordtildekket fylling vil i dette tilfelle kreve minimum 9m av eiendommen mot nord (1:3). Løsning 2 var å sette opp en natursteinmur. Denne løsningen var vanskelig på grunn av stabilitet langs steingard. Det samme ble vurdert på eiendom 28/4 mot 28/117 med samme resultat.

Løsning 3 ble å sette opp en terrasse. Dette var nødvendig for å få boligbyggingen gjennomført. Tiltaket ble gjennomført og fremstår i dag som et permanent tiltak. Tiltaket fremstår pent utført men bør tildekkes under. Dette av sikkerhet og skjønnsmessig årsak. Når dette er utført samsvarer også dette med vedtaket på boligen.

Plangrunnlaget: Det er ikke vist forhold som tilsier bygge begrensning. Dette tilsier at man her må vurdere tiltaket ut fra gjeldende lover og forskrifter.

Det er helt klart at tiltaket ikke skulle vært påbegynt før tillatelse ble gitt. I denne saken har det vært svært vanskelig å komme til enighet mellom tiltakshaver og nabo 28/21.

Det er da nødvendig å vurdere ulempen for naboeiendom 28/21. Vurderingsgrunnlaget må da omfatte dagens situasjon og fremtidige forhold. Terrassen sett fra nabo sin side er for det meste tildekket av naturlige trær langs steingard og synes svært lite i dag. Når det gjelder utsikt er det heller ikke redusert mer enn hva naust hindrer. Tiltakshaver skal legge på glass på gjerde som gjør at utsikten blir slik den fremstår i dag. Det er gitt samtykke til boligoppføring inntil 1,5m fra felles grense. Det er det samme som at det 28/21 har gitt tillatelse til inngrep inn til grensen. Her trer drift og vedlikehold inn og sikkerhet under bygging. Hvis dette ikke er tilfelle vil grunnlaget for bygging ikke være tilstede. Boligen er

plassert med større avstand enn dette, som er positivt for 28/21. da boligen er brannhemmet vil ikke 28/21 bli hindret fra fremtidig tiltak.

En erklæring gitt bør sees som en gjensidig erklæring og gir nabo noe større frihet til tiltak med samme avstand forutsatt likelydende brannsikringskrav. Totalt sett ser ikke tiltakshaver at 28/21 har fått en forverret situasjon som følge av terrassen.

Terrassen ligger i den nordlige siden av boligen som i all hovedsak vil bli brukt til adkomst for drift og vedlikehold. Dette gjør at argumentasjon i forhold til innsyn til 28/21 ikke byr på problem. Ved å redusere terrassen 1m inn på tiltakshavers eiendom gir ikke en forbedret situasjon for 28/21

Vurdering av om dispensering vil skape presedens i andre saker. Det gis rom for å gi dispensasjon for bygging når partene ikke kommer til enighet. Det er svært sjelden at man må gå til det skritt å søke dispensasjon som i dette tilfellet. De fleste planene i dag har byggebegrensning eller at planen viser bebyggelsesplan. Tiltakshaver kan ikke se at tilsvarende forhold vil oppstå i andre saker.

En totalvurdering av tiltaket tilsier tiltaket ikke strider mot planens hensikt og formål og at fordelene ved å gi en dispensasjon er vesentlig større enn ulempen.

Med vennlig hilsen

Kari Prestø