



Kraftværk AS  
Lervigsveien 25  
4014 STAVANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/2883 - 14/12516

Saksbehandlar:  
Hogne Askeland  
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:  
14.11.2014

## Byggesak Gbnr 43/27,151 Toska - bruksendring av bedehus til fritidsbustad - avvisning

Delegasjonssak nr.: 272/2014

### Saksutgreiing:

Saka gjeld søknad om bruksendring frå bedehus til fritidsbustad på gnr. 43 bnr. 27, samt etablering av parkeringsplass og avkjørsle på gnr. 43 bnr. 151. Søknaden er motteken 13.10.2014.

Det vert elles vist til kommunen sitt brev av 12.11.2013.

### Planstatus

Eigedomane ligg i LNF-SB område (landbruk, natur og friluftsliv – område for spreidd busetnad) etter kommuneplan for Radøy kommune.

Fritidsbustad og parkering er ikkje i tråd med arealføremål i plan.

### Dispensasjon

Tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål.

Det er i søknaden opplyst at det er søkt dispensasjon frå arealplan:

## Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Søknad om dispensasjon.

1. Søknad om dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen.

Eiendommen ligger i område for "spreidd busetnad".

Det søkes om dispensasjon mht bruksendring. Det søkes om endring fra bedehus til fritidsbolig.

Bedehuset er i dag ikke i bruk og behovet for dette er heller ikke tilstede.

2. Søknad om dispensasjon fra krav om maks 20% BYA for fritidsbolig.

Fritidsbolig og parkering utgjør til sammen 28% BYA.

Dette inkluderer parkering på 2x18m<sup>2</sup>= 2 plasser.

Bygningen fremstår som uendret og nabotomt er kjøpt for å få plass til parkeringsplass.

Vi ser det defor som rimelig at det kan dispenseres fra dette kravet.

Det er vidare søkt dispensasjon frå utnyttingsgrad 20 % BYA. Kommuneplan for Radøy kommune har ikkje føresegner om utnyttingsgrad for fritidsbustader.

Etter kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 pkt. 2.6 har føresegner om utbyggingsvolum for fritidsbustader:

*«I område for fritidsbustader ikkje førast opp fritidsbustad kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 150 kvm».*

Denne føresegna får ikkje direkte verknad for ein søknad om fritidsbustad i LNF-SB område, men vil vere rettleiande i ein dispensasjonssak.

### Rettsleg grunnlag

Plan- og bygningslova § 31-2: *Tiltak på eksisterende byggverk*

*«Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.»*

Plan- og bygningsloven § 19-1. *Søknad om dispensasjon*

*«Dispensasjon krever grunnlagt søknad.»*

### Vurdering

Søknad om dispensasjon frå arealføremål er grunngeve med at det ikkje er trong for bedehus. Søknaden er ikkje grunngeve i høve det arealføremålet det er søkt dispensasjon i frå – landbruk, natur og friluftsliv – område for spreidd busetnad. Det er ikkje vist til spesifiserte, klare og relevante omsyn som kan grunngeve ein søknad om løyve til ein fritidsbustad i eit område for landbruk, natur og friluftsliv med spreidd busetnad, og søknad om dispensasjon oppfyller ikkje krav til grunngeving etter plan- og bygningslova § 19-1.

Søknad om dispensasjon kan ikkje handsamast utan grunngeving og søknaden vert å avvise.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 31-2 at *«bruksending (...) bare kan tillates når det er i samsvar med planen».*

Bruksendring til fritidsbustad er ikkje i samsvar med arealplan og søknad om dispensasjon kan ikkje handsamast som den ligg føre. Når tiltaket ikkje er i samsvar med plan, og det ikkje er gjeve dispensasjon frå plan, kan søknad om løyve til tiltak ikkje handsamast og vert å avvise med heimel i plan- og bygningslova § 31-2.

### Øvrige manglar ved søknaden

Av omsyn til ein eventuell ny søknad finn kommunen det tenleg å gjere merksam på at det også er andre manglar ved søknaden, t.d.:

- Det er ikkje søkt om ansvarsrettar knytt til søknad om bruksendring, jf. pbl. 20-1 d.
- Det er ikkje gjort greie for korleis krava i Teknisk forskrift (Tek10) er tenkt løyst. Det ligg ikkje føre utgreiing etter pbl. § 31-2(1) jf. § 31-2(4)
- Situasjonsplanen har ikkje naudsynt kvalitet. Situasjonsplanen er t.d. ikkje målsett, det er ikkje vist snuhammar på eiga grunn, jf. KP Radøy kommune pkt. 2.7.2 og det er ikkje vist uteopphaldsareal, jf. KP Radøy kommune pkt. 2.7.1.
- Parkeringsplass synast ikkje teke med i berekning av grad av utnytting.
- Erklæring som gjeld vegrett over gnr. 43 bnr. 1 er ikkje vedlagt.
- Løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle og avstand til kommunal veg er ikkje vedlagt.
- Det er i vedtak om dispensasjon til deling av 29.08.2012 sett vilkår om samanføyning av gnr. 43 bnr. 27 og 151. Samanføyning er ikkje gjennomført og vilkår i dispensasjonssaka er ikkje oppfylt. Tiltak på gnr. 43 bnr. 151 kan ikkje gjevast løyve til før vilkår i dispensasjonssaka er oppfylt.

### Vedtak

Søknad om dispensasjon vert å avvise med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving for avvising er at søknad om dispensasjon ikkje er grunngjeve i høve det arealføremålet det er søkt dispensasjon i frå.

Søknad om løyve til tiltak vert å avvise med heimel i plan- og bygningslova § 31-2, jf. § 11-6.

Grunngjeving for avvising er at tiltaket ikkje er i tråd med arealplan.

### Gebyr:

Kode 10.2.11	Avvising av sak	kr	<u>1 900,-</u>
	<b>SUM</b>	<b>kr</b>	<b>1 900,-</b>

### Klage:

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland  
konsulent

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Kraftværk AS

Lervigsveien 25 4014

STAVANGER