

Radøy kommune  
Radøyvegen  
5936 Bergen

**Bygg Prosjekt AS**

Adresse:  
Møllendalsbakken 2 A  
5009 BERGEN

Telefon 55 27 71 50

E-post post@byggprosjekt.no  
Mobil 92 24 38 55/92 84 19 62  
Bank 9524 05 08703  
Org nr No 986 574 174 MVA

Byggeteknisk rådgivning  
Arkitektfjenester  
Byggherre ombud  
Legalisering av eiendom  
Seksjonering av eiendom  
Ansvarlig søker  
Ansvarlig prosjekterende  
Sakkyndig ved tvister  
Deling av grunneiendom

Bergen den:

18.11.14

Redegjørelse til Radøy kommune, søknad om oppføring av enebolig  
Gnr. 21, bnr. 78.

Adr. Rossnesvegen 141, tiltakshaver Sissel Pettersen.

**Innledning:**

Undertegnede er engasjert av tiltakshaver Sissel Pettersen som ansvarlig søker i forbindelse med søknad om tillatelse for oppføring av ny enebolig på overnevnte adresse. Til orientering er det tidligere fremmet søknad som er avvist av Radøy kommune den 19.08.14. sak nr 14/736. Avvisningen bygger i hovedsak på manglende dispensasjonssøknader i forbindelse med oppføring av enebolig og er avvist med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-6 *Rettsvirkningen av kommuneplane samt § 27-4. Atkomst.*

Omsøkt tomt ble tillat fradelt i sak 091/12 datert 12.12.2012.

**Vedtaket lyder:**

Det vert gjeve dispensasjon i fra krav om regulering for og skilje ut 1, tomt som omsøkt på eigedom gnr 21 bnr 2. Dispensasjonen vert gjeve på følgende vilkår:

1. Det skal bygges heilårsbustad på tomten
2. Erklæring om vegrett andre retter/ plikter må leggjast fram for kommunen for tinglysning. Dette slik at erklæring kan tinglyses samstundes som den nye grunneigedommen vert opprette i grunnboken.
3. Tomta får gjerdeplikt
4. Utbyggingen skal sette aktuelle krav til tekniske løsninger for tilkomsveg, vatn og avløp.
5. Føresegnene i kommuneplanen gjelder området og desse skal følgjast.
6. Eit nytt bygg skal tilpassast terrenget og terrengprofiler over eksisterende og nytt terreng skal godkjennes av kommunen før bygging kan skje.

**Reguleringsmessige forhold:**

Eiendommen er uregulert men berøres av *Kommuneplanens arealdel for Radøy kommune 2010-2023*. Tomten er avsatt som boligområde. Loven krever at dispensasjonsspørsmålet må avklares på nytt dersom søknaden om deling og oppføring deles i to særskilte søknader.

**Eiendommens lokalisering:**

Eiendommen er lokalisert ca 13,5 meter fra sjø, og vurdert i å ligge i område avsatt til boligbygging iht. kommuneplanens arealdel for Radøy kommune 2011 - 2023.

Etter ansvarlig søkers skjønn er tiltaket avhengig av dispensasjon fra plan og bygningsloven § 1-8 *Forbud mot tiltak mv, langs sjø og vassdrag*, samt *Kommuneplanens arealdel pkt 2,1 krav om utarbeidelse av reguleringsplan jf. § 11-6 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel*.

**Atkomst:**

Vedlagt søknad om deling forelå kart med nabos samtykke om oppgradering av eksisterende traktor vei for atkomst til omsøkte tiltak. Ansvarlig søker anser med det at veirett er sikret iht. pbl § 27-4 Atkomst.

Søknaden omhandler da kun oppgradering av eksisterende traktor vei i bredde inntil 267cm iht, avtale med grunneier. Oppgraderingen er knyttet til utvidelse av veien til avtalt bredde på 267 cm samt etablering av kjørefast dekke av grus. Veien skal inntil videre ikke være til hinder for at området kan holde gressproduksjon.

**Avløp:**

Avløp er planlagt etablert sammen med eier av gnr 21 bnr 2. Planlagt anlegg dimensjoneres for et høyere antall hus som siden er planlegget omsøkt. En ser for seg bruk av Blovac mini rensanlegg eller tilsvarende. Anlegget skal etableres på gnr 21 bnr 2.og vil være avhengig av egen søknad. Vi legger til grunn at kommunen ved deling har vurdert samme løsning og funnet denne tilfredsstillende før deling. Ansvarlig søker ber om at kommunen legger til grunn benyttelsen av et slik anlegg som løsning for omsøkte bolig og inntar som vilkår i rammetillatelsen at anlegges skal være omsøkt og godkjent før en igangsettingstillatelse blir gitt.

**Vann:**

Det er innhentet samtykke fra eier av eksisterende vannledning i området. Erklæringen lå vedlagt søknad om deling, en anser med det at kommunen har vurdert vannforsyningen til å være tilfredsstillende. (Se vedlegg J2)

**Dispensasjon:****Plan og Bygningsloven****§ 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag**

*I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

*Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.*

**§ 11-6 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel**

*Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.*

*Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.*

*Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 og 20-3.*

Dispensasjonene må hjemles i Pbl § 19-2 *Dispensasjonsvedtaket*. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ansvarlig søker anser at dispensasjon fra Plan- og bygningslovens forbud mot tiltak langs sjø mv. og kommuneplanens bestemmelser ikke vil medføre at hensynet bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Tiltaket omhandler ny enebolig oppført på nylig godkjent utskilt tomt for samme formål. Planlagt tiltak, områdets karakter og typografi medfører ikke økt privatisering av strandsonen, og setter etter ansvarlig søkers vurdering ikke økt begrensning for allmennhetens tilgang. Område foran bolig er avsatt til tomteformål en antar med det at området prosjekteres og tilrettelegges slik at området langs sjø blir åpen for fri ferdsel.

**Oppsummer gir tillatelse følgende fordeler:**

- Område med fraflytting får tilvekst av ny bebyggelse.
- Tomten er nylig godkjent til formålet.
- Tiltaket medfører ikke økt privatisering av strandsonen.
- Tiltaket begrenser ikke allmennhetens tilgang til strandsonen.
- Boligen er tilpasset tiltakshavers ønsker og behov.

Ansvarlig søker kan ikke se at tiltaket medfører noen ulemper, vi er derfor av den oppfatning etter en samlet vurdering at det er en klar overvekt av fordeler, og lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er derved er oppfylt. Dispensasjonene vil heller ikke gi negative konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

**Estetikk / visuelle kvaliteter:**

Det vedlegges redegjørelse utarbeidet av utførende arkitekt som beskriver tiltakets plassering, utforming og valg av materialer på utvendig overflater.

**Forhold til annen myndighet:**

Da eiendommen tilknyttet kommunal offentlig vei via privat vei anser vi at kommunen selv avklarer utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i forbindelse med søknadens behandling.

**Naboforhold:**

Ansvarlig søker har bestilt og fått levert naboliste via infoland som kommunens tjenesteleverandør. Nabolisten inneholder en del flere naboer en loven krever. Ansvarlig søker varsler derfor kun de av naboene som direkte blir berørt av tiltaket. Dersom kommunen er av en annen oppfatning søkes det med dette og fritak for varsling av resterende naboer som fremkommer på naboliste da ansvarlig søker ikke kan se at de blir berørt av tiltaket.

**Nabomerknader:**

Det er ved fristens utløp ikke mottatt merknader fra berørt nabo.

Dersom det er spørsmål til saken kan undertegnede kontaktes på tlf 55 277150 eller 92243855.

Med vennlig hilsen  
Bygg Prosjekt AS



Morten Nytun  
Byggmester / konsulent