



Vygantas Zidonis
Slettevegen 712
5939 SLETTA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/264 - 14/5058

Saksbehandlar:
Line Hervig
line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:
04.06.2014

Byggesak - Gbnr 97/24 - Instebo - tilbygg - dispensasjon - søknad om løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.: 112/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Slettevegen 712**
Tiltakshavar : Vygantas Zidonis
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til einebustad på eigedom gbnr.97/24 Instebo. Tilbygget skal nyttast til soverom, bad og vaskerom. Det er i søknaden opplyst at tilbygget får eit bebygd areal på ca 50 m². Tillat grad av utnytting er etter kommuneplan 25 % BYA. Tiltaket ligg innafør utnyttingsgraden.

Det vert elles vist til søknad mottatt 06.02.2014 og supplert 03.06.2014.

Saksutgreiing:

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafør det som i kommuneplan for Radøy 2011-2023 er definert som LNF-område. Tiltaket krev dispensasjon frå LNF.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, byggesaksmynde i Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrengendringar.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt tiltakshavar ved brev av 26.02.2014 og 13.05.2014. Manglane vart retta ved brev frå tiltakshavar av 30.04.2014 og 03.06.2014.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.06.2014 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Dispensasjon

Ved handsaminga av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak plan- og bygningslova vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for allmenta som er vurderingstema. Det skal også vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommunen vurderer dette som eit mindre tiltak på bygd eigedom og ein dispensasjon vil ikkje gje prinsipiell verde. Tiltaket vil ikkje ha negativ innverknad på landbruksinteresser, natur eller friluftsliv, og vil ikkje koma i konflikt med allmenn ferdsle i området.

Når der gjeld at fordelane med å gje dispensasjon må vera større enn å ulempene må ein sjå på at tiltaket er av mindre karakter og vil ikkje verte til sjenanse for naboane. Tiltakshavar har dessutan behov for større plass.

Etter ei samla og konkret vurdering med bakgrunn i ovannemnde saksutgreiing finn kommunen å kunne gje dispensasjon til å fråvika føremålet i kommuneplanen og gje dispensasjon for tiltaket som omsøkt.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

VURDERING:

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå LNF og løyve til oppføring av tilbygg som omsøkt, jf § 20-2 a jf byggesaksforskrifta § 3-1 a på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder 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.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland på klagevurdering. Om Fylkesmannen ikkje klagar innan 3 veker kan arbeidet setjast i gang.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 10.3.1	Basisgebyr	kr	5 300,00
KODE 9.1.3	Dispensasjon, administrativ	kr	<u>4 600,00</u>
SUM		kr	9 900,00

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf plan- og bygningslova § 21-4, sjette ledd.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Ferdigstilling

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest, jf plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Når arbeida er å sjå på som ferdige skal tiltakshavar skriftleg rapportere dette til kommunen på eige skjema. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Dokumentasjon for byggverket si plassering på tomta skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest vert utskrive.

Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 14/264

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 jurist/ byggesakshandsamar Line Hervig.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig
jurist/ byggesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Vygantas Zidonis

Slettevegen 712 5939

SLETTA