

Radøy Kommune
Teknisk forvaltning
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 14P, Inngang B
5072 BERGEN

E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 922 43 855/928 41 962
Bank 9524 05 08703
Org nr NO 986 574 174 MVA

Ansvarlig prosjekterende
Ansvarlig søker
Ansvarlig utførende
Arkitektjenester
Byggherreombud
Byggeteknisk rådgiving
Deling av grunneiendom
Legalisering av eiendom
Sakkyndig ved tvister
Seksjonering av eiendom

Bergen den:

13.11.2019

Kommentarer til nabomerknader ved revidert søknad om legalisering, delvis retting / tilbakeføring av utført tiltak, terrasse og støttemurer mm.
Adresse: Fløholmen 28, 5937 BØVÅGEN, gnr. 28 bnr. 101/155.
Tiltakshaver: Kari Elin Zitzelau Prestø

Innledning:

Viser til revidert søknad om godkjenning i ettertid for utførte tiltak datert 04.06.2019, og senere e-post korrespondanse. I søkand har vi opplyst at evt. merknader til varslet tiltak som kom inn etter søknad var sendt, vil bli kommentert fra ansvarlig søker og ettersendt. Vi beklager at det har tatt noe tid å kommentere og ettersende innkomne merknader.

Nabomerknader:

ByggProsjekt AS har i alt 5 merknader til nabovarsel sendt via Altinn for revidert søknad for godkjenning i ettertid for utførte tiltak på gnr. 28 bnr. 101/155. Kopi av mottatte nabomerknader følger vedlagt. Vi kommenter de innkomne merknader enkeltvis.

Merknad fra Therese og Ove Kvalheim, eier av gnr. 28 bnr. 59.

Nabomerknad fra Therese og Ove Kvalheim omhandler i hovedsak avvik fra plassering av bebyggelsen vist ved nabovarsling av oppføring av bolig i 2011, og nåværende og endelig plassering av bolighus på gnr. 28 bnr. 101 / 155. Dette anser vi ikke er relevant for denne byggesaken, da den ikke omhandler eksisterende bolighus på gnr. 28 bnr. 101 / 155.

Kvalheims krav om at klare svar fra kommunen ang. feil og mangler i tidligere byggesak på gnr. 28 bnr. 101 / 155 anser vi er fulgt opp med ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Etter vårt skjønn illustrerer materiell som fulgte nabovarsel godt hva som nå søkes godkjent. Dersom Kvalheim hadde ønske om ytterligere innsyn i byggesaken, kunne de bedt om å få oversendt komplett søknad som er utarbeidet av Bygg Prosjekt AS. Vi kan ikke se at vi har mottatt forespørsel om dette.

Merknad fra Inger Urdal og Jan Lund-Tønnesen, eier av gnr. 28 bnr. 117 / 118.

Urdal og Lund-Tønnesen hevder at deler av muren er ført opp på friområde som skal være tilgjengelig for alle. Dette mener vi ikke medfører riktighet. Det er korrekt at deler av muren er ført opp utenfor eiendomsgrense til gnr. 28 bnr. 101 og er delvis beliggende på gnr. 28 bnr. 4, men både nausteiendommene, gnr. 28 bnr. 101 og felles atkomst over gnr. 28 bnr. 4 er angitt som arealbruksformål *Fritidsbebyggelse* i reguleringsplan for Kvalheim – Bressvika. I plankart tilhørende Kommuneplanens arealdel er området vist som *Nåværende Boligbebyggelse*. Det er i siste revisjon av bestemmelser til KPA også sagt at det generellere byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er erstattet av byggegrense angitt i plankartet, men vi kan ikke se at plankartet som er tilgjengelig på Radøy kommunes nettsider har fått inntegnet slik byggegrense.

Urdal / Lund-Tønnesen er av den oppfatning at murer er uestetisk og bidrar til at området fremstår som privat. Vi kan være til dels enig med at oppførte mur ikke har de visuelle kvaliteter som kan kreves av ett tiltak tilliggende strandsonen. Visuelle kvaliteter er søkt bedret ved at deler av muren terrasseres slik at den fremstår mindre ruvende og med mindre utstrekning. Dette vil også bidra til at området fremstår mindre privat. Evt. privatrettslige forhold inntatt i kjøpekontrakt med hensyn til tilliggende områders formål, når dette avviker fra formål i gjeldende plan kan ikke vektlegges. Mur som fortsetter langs areal avsatt til felles parkering inn på gnr. 28 bnr. 4, er ikke en del av denne søknaden. Omtalte forhold i merknad vedr. røyking på terrasse som skulle medføre brannfare, og kameraovervåking av felles areal reguleres ikke av Plan- og bygningsloven, men er av privatrettslig art som ikke vedkommer byggesaken.

Videre hevder nabo at kommunen var nøye på at øvrige tomteeiere skulle holde seg innenfor tomteutnyttelse på %BYA = 25%. Ved varsling av bebyggelse på gnr. 28 bnr. 109 (bolighus til Urdal / Lund-Tønnesen) skal Tore Kvalheim som grunneier av området vært tydelig på at tomteutnyttelsen ikke skulle overskride 25% (BYA). Som omtalt i redegjørelse som følger søknad, skyldes overskridelse av tillatt tomteutnyttelse i hovedsak at deler av oppført terrasse er mer enn 0,5 over terreng og gir da areal som skal medtas i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Nabo mener også at gnr. 28 bnr. 101 / 155 fremstår som en koloss få meter fra sjøen, og påpeker også at store deler av bolighuset på gnr. 28 bnr. 101 / 155 er bygget på LNF-område. Som kjent har kommunen ved søknad om oppføring av bolighus på bnr. 101 / 155 gitt dispensasjon fra LNF-område. Dispensasjon fra LNF-område inngår ikke i denne søknad. Virkningen av utførte tiltak er søkt dempet ved at deler av oppført mur terrasseres slik at omfanget reduseres. Urdal / Lund-Tønnesen synes ikke det er greit å utføre ulovlige tiltak med viten og vilje, for deretter søke dispensasjon. Her vil vi bare minne om at Plan- og bygningsloven åpner opp for at kan få godkjent ulovlige tiltak i ettertid.

Til sist anser nabo at deres ulemper er vesentlig større enn fordelene for tiltakshaver ved innvilgelse av dispensasjon, og de anser dette vil skape presedens dersom tiltakshaver får gjennomslag for sin søknad om dispensasjon. Urdal / Lund-Tønnesen krever området tilbakeført. Når det gjelder spørsmålet om presedens, anser vi at hver sak skal behandles individuelt og vurderes for seg selv, slik terskel for å kunne påberope presedens i senere saker er satt høyt. Når det gjelder krav om tilbakeføring, er vi usikker på hva dette innebærer. Etter det vi har fått opplyst, er det ved utsprenging av nausttomter og tilhørende atkomst på bnr. 4 sprengt slik at også tidligere terreng på nåværende bnr. 101 ble berørt. Tiltakshaver opplyser at grunnen til at tomten er fylt opp relativt mye mot vest er for å tilbakeføre tilnærmet opprinnelig terreng.

Merknad fra Gunn R. Berge Opdal og Tor H. Opdal, eier av gnr. 28 bnr. 21.

Bygg Prosjekt AS har mottatt nabomerknad fra begge hjemmelshavere av gnr. 28 bnr. 21. Merknaden er likelydende, så vi kommenterer disse under ett.

Naboer er av den oppfatning at tiltakene som er utført på eiendommene er ulovlige, og ber om at disse blir revet. Dette gjelder blant annet forstøtningsmur mot grense i nord, forstøtningsmur under terrasse på nordvest side, oppført mur mot vest, mur i grense mot sør og alle terrasser. De kan se heller ikke grunn for at tiltakshaver skal få en større utnyttingsgrad enn det som er lovlig eller bygge i LNF-område.

Når det gjelder bebyggelse i LNF område er tiltak i denne søknad begrenset til mindre murer og terrasse på mark. Øvrig bebyggelse på LNF-område har oppnådd dispensasjon og er godkjent i byggesaken for bolighuset i rammetillatelse i 2012. For grad av utnytting henviser vi til kommentarer over, og redegjørelse som følger søknad. For øvrig anser vi at det er bygningsmyndighetene i Radøy kommune som skal vurdere og ta stilling til hvilke av de utførte tiltak som kan tillates. Her må det da foretas en interessevurdering mellom tiltakshavers ønsker og forventinger til å kunne gjøre tiltak på egen eiendom mot de ulemper dette eventuelt påfører nabo.

Merknaden omhandler også forhold som berører opprinnelig byggesak. At opprinnelig byggesak for bolighus skal ha vært rotete og lite opplyst kan sikker medføre riktighet, men dette blir lite relevant ved behandling av denne søknad. Det er heller ikke tvil om at det er utført søknadspliktige tiltak på gnr. 28 bnr. 101 / 155 uten forutgående søknad og tillatelse. Videre påpeker naboer at erklæring som tillatelse bebyggelse inntil 1,5 m fra felles grense mot bnr. 21 kun gjelder for bebyggelse på bnr. 101. Vi ser av utarbeidet erklæring at dette medfører riktighet, men antar at det skyldes en ren inkurie at samtykkeerklæringen ikke også omfatter nåværende bnr. 155. Erklæringen er utarbeidet i november 2011, dvs. før bnr. 155 er opprettet. Etter det vi kan se inngår erklæringen i byggesaksdokumenter for bolighuset sammen med situasjonsplan (ikke målsatt) og gjenpart nabovarsel og kvitteringsliste hvor tidligere hjemmelshaver Reidar Opdal har samtykket til plassering av bolighus nærmere grense enn 4 m.

Iflg. Gunn R. Berge Opdal og Tor H. Opdal mener de at bolighuset står for nært felles grense. Slik vi ser det har tidligere hjemmelshaver av gnr. 28 bnr. 21 gitt samtykke til oppføring av bolighus på bnr. 101 inntil 1,5 m fra felles grense. Minste avstand fra yttervegg på bolighus til felles grense mellom bnr. 21 og bnr. 101 er målt til ca. 3,0 m på elektronisk kartmateriell. Minste avstand fra yttervegg bolighus til felles grense mellom bnr. 21 og 155 er målt til ca. 2,4 m. Dog er det ikke bestridt at oppført forstøtningsmur og terrasse på bnr. 101 har mindre avstand til felles grense enn 1,5 m. Murer mot nord er omarbeidet slik at disse har minste avstand til felles grense mot ca. 1,5 m, i samsvar med det som vi anser er intensjonen med samtykkeerklæringen signert av Reidar Opdal i november 2011. For øvrig er omsøkte murer mot mindre tiltak (byggverk) som kommunen kan godkjenne plassert nærmere enn 4 m fra nabogrense, jf. Pbl. § 29-4 3. ledd bokstav b.

Videre er eiere av bnr. 21 av den oppfatning av privatrettslig forlik ikke innebærer aksept av ulovlige oppførte tiltak og husets plassering. Evt. endret plassering av bolighus på bnr. 101 / 155 i forhold til tillatelse inngår ikke i denne søknad. Ulovlige tiltak er fulgt opp av kommunen ved at det er opprettet ulovlighetssak som utløser vår søknad om godkjenning i ettertid for utførte tiltak.



Nabo mener også at tiltakshaver har oppnådd dispensasjon fra LNF-område på bnr. 155 delvis på grunnlag av en veirett som han ikke har respektert, og at det er absurd at man i denne saken henviser til samme argumentet. Når det gjelder dispensasjonsspørsmålet for oppføring av bolighus henviser vi til kommunen og Fylkesmannen vurdering når denne søknaden ble behandlet, og vi er av den oppfatning et det er relevant å bruke samme vurdering ved søknad om dispensasjon for mindre tiltak på det som nå fremstår som bebyggt boligeiendom.

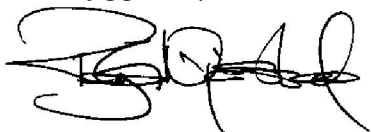
Gunn R. Berge Opdal og Tor H. Opdal mener at tiltakshaver ønske om å bygge svømmebasseng ikke kan være ett argument for å godkjenne tiltakene. De mener også at muren mot vest ikke har annen oppgave enn å bære det de mener er en overdimensjonert terrasse, og skal ha fotografi som dokumenterer dette. At tiltakshaver har ønske om basseng, er en ren opplysning i søknaden for å begrunne de valg man har tatt ved endring / delvis tilbakeføring av utførte tiltak. Vi har fått opplyst at deler av oppført mur også var påkrevd for å sikre etablert fylling.

Eiere av gnr. 28 bnr. 21 er også av den oppfatning at tiltakene som det søkes om dispensasjon for er ruvende og svært skjemmende i terrenget, og tar lys og utsikt i tillegg til at tiltakshaver har tatt seg til rette og «privatisert» områder som skal være tilgjengelig for alle. Omfanget av ulovlige tiltak er søkt dempet ved at det er planlagt at deler av muren skal terraseres og trekkes lenger vekk fra naustbebyggelsen. Ette vårt skjønn vil dette bidra til at tiltaket fremstår mindre ruvende i terrenget. Det er innhentet samtykke fra grunneier for oppføring av mur på bnr. 4.

Til sist ber merknadsfremstillere om at alle ulovlige tiltak rives og at området blir tilbakeført til naturtomt. Tomten er avsatt til bebyggelse og anlegg, slik at vi anser at også nabo må akseptere at denne i større eller mindre grad blir arrondert og tilrettelagt for bruken av eiendommen. Når det gjelder krav fra nabo om riving av ulovlig oppførte tiltak, minner vi igjen om at Plan- og bygningsloven åpner opp for at man kan søke om godkjenning for utførte tiltak i ettertid.

Dersom det er spørsmål i saken kan undertegnede kontaktes pr tlf. 55 27 71 50 eller mobil 928 419 62

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Roy G Njåstad
Arkitekt