

Radøy Kommune  
Teknisk forvaltning  
Radøyvegen 1690  
5936 MANGER

Likelydende til nabo

**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: 30.4.2019/03.06.2019

Redegjørelse til Radøy kommune, revidert søknad om legalisering, delvis retting / tilbakeføring av utført tiltak, terrasse og støttemurer i grense utført i betongfylt blokkstein.

Adresse: Fløholmen 28, 5937 BØVÅGEN, gnr. 28 bnr. 101/155.

Tiltakshaver: Kari Elin Zitzelau Prestø

**Innledning:**

Viser til søknad om godkjenning i ettertid for utførte tiltak på ovennevnte eiendom i saknr. 17/2333. ByggProsjekt AS er engasjert av Kari Elin Zitzelau Prestø v/Frank Prestø for å utarbeide revidert søknad om godkjenning i ettertid for utførte tiltak i form av forstøtningsmurer, terrasse og rekkverk på gnr. 28 bnr. 101 og 155.

**Revidert søknad omhandler:**

- Legalisering av oppført forstøtningsmur i grense mot nord. Muren er delvis rettet / tilbakeført for å være plassert innenfor oppmålt eiendomsgrense mot gnr. 28 bnr. 21.
- Legalisering av oppført forstøtningsmur under terrasse på nordvest side av bolighus på gnr. 21 bnr 101.
- Legalisering av oppført mur mot vest. Muren er planlagt omarbeidet ved at deler av muren terrasseres.
- Legalisering / oppføring av mur i grense mot sør. Muren må få endret plassering for å komme innenfor eiendomsgrense og formål bebyggelse og anlegg / LNF.
- Legalisering, delvis retting av utført terrasse med rekkverk på bnr. 101.
- Legalisering av terrasse på mark med tilhørende rekkverk nord og øst for bolighus beliggende på bnr. 155.
- Dispensasjon fra gjeldende planbestemmelser med hensyn til tillatt grad av utnyttning og byggeforbud i LNF område.
- Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i Plan- og bygningsloven.

Oppført mur mot felles gangveg og evt. andre tiltak på gnr. 28 bnr. 4 ikke en del av denne søknaden. Det må evt. utarbeides og sendes inn egen søknad for tiltak på denne eiendommen.

**Reguleringsmessige forhold:**

Eiendommene er regulert i plan 126000200100100 *Reguleringsplan for Bressvika*. Den del av tiltaket som er lokalisert på bnr. 101 anses å være i samsvar med formål med plan, men må oppnå dispensasjon fra tillat grad av utnyttning for å kunne gjennomføres. Bnr. 155 er i gjeldende plan avsatt til LNF område. Den del av tiltaket som er lokalisert på bnr. 155 må oppnå dispensasjon fra formål i plan for å kunne gjennomføres.

**Generell beskrivelse av tiltaket:**

Som det fremgår av tidligere varsel om pålegg om retting er det utført en del tiltak og endringer i forhold til tidligere gitte tillatelser uten foregående søknad og tillatelse. Dette omhandler i hovedsak oppføring av diverse murer i betongfylt blokkstein og oppføring av terrasse med tilhørende rekkverk i trykkimpregnerte trematerialer.

Det er i ved søknad tilbake i 2017 søkt om dispensasjon og tillatelse til utførte tiltak. Radøy kommune ga 06.03.2018 avslag på søknad om dispensasjon i saknr. 17/2333. Dette vedtaket er stadfestet av Fylkesmannen i Hordaland 11.09.2018. Søknad om tillatelse til tiltak er etter vårt ønske da ikke tatt til behandling, siden det ikke er oppnådd dispensasjon for tiltaket.

Etter avslag er gitt, har tiltakshaver omarbeidet mindre murer nord for bolighus som tidligere var delvis plassert på gnr. 28 bnr. 21. Vi har fått opplyst av tiltakshaver at dette er gjort for å tilfredsstille vilkår i forlik inngått med eier av gnr. 28 bnr. 21 vedr. veirett over bnr. 155. Ny plassering av murer og utbredelse av tilhørende terrasse er angitt på planskisse og situasjonskart.

Høyde på utført mur mot vest er søkt dempet ved at av muren terrasseres i omtrent en tredjedel av murens lengde og øverste del av terrassert mur trekkes tilbake. Det er da tenkt at areal som oppstår ved at muren terrasseres beplantes for å bryte opp inntrykket av muren. Ansvarlig søker og arkitekturprosjekterende er innforstått med at reduksjon av murer og terrasse er noe mindre enn det kommunen har signalisert at de vil kunne akseptere. Ved utforming av mur har vi måtte ta hensyn til en del andre forhold. Store deler av eksisterende bolighus er anlagt på steinfylling som vi legger til grunn er godkjent i opprinnelig byggesak. I hjørne mot vest består steinfylling av større stein som understøtter vestre del av bolighus. Skal mur i dette området trekkes enda lenger mot øst, må det gjøres inngripen i eksisterende steinfylling. Dette anser vi ikke er tilrådelig med tanke på fare for stabilitet av steinfylling og tilhørende setningsskader. Utbredelse av større stein er angitt på planskisse.

Som det fremgår av bilde under, er muren fundamentert på støpt såle på fjellgrunn. Omtrent midt på muren stiger terrenget brått og danner en fjellknaus som er synlig i dagen fra felles gangveg mot naust. Her stiger også terrenget bratt mot øst bak muren. Vi har begrenset inntrekning av mur til dette området. Dette blant annet med tiltakshavers ønske om fremtidig etablering av basseng på eiendommen. Etter det vi har fått opplyst er kommunen kjent med tiltakshavers ønske om basseng, da dette fremkommer på tegninger som er fremlagt på forhåndskonferanse. Nb! Evt. etablering av basseng må omsøkes i egen søknad.



*Mur i front mot vest med fjell i dagen mot naustrekke.*

### **Avstand til felles grenser.**

Forstøtningsmur mot nord på gnr. 21 bnr. 155 er endret slik at muren i sin helhet er plassert i, eller innenfor oppmålt eiendomsgrense mot gnr. 28 bnr 21. Murer og terrasse på mark på bnr. 155 vurderes til å være søknadspliktig, da denne eiendommen har formål som LNF-område i gjeldende plan. Derved vil også murer og terrasse være avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene for å kunne etableres.

Etter vårt syn er det gitt tillatelse til oppfylling av terreng / etablering av steinmur på nordside av bolighus på bnr. 101 i opprinnelig byggesak. Etter vårt skjønn er ikke etablering av terrasse på mark på denne steinfyllingen søknadspliktig eller avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene. Imidlertid vurderer kommunen det slik at terrasse med tilhørende rekkverk som er knyttet til, eller festet i eksisterende bygning er et tilbygg til bolighuset. Det søkes derfor om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene for terrasse med rekkverk med minste avstand 1,0m til felles grense mot bnr. 21. Evt. vilkår i tidligere tillatelser må oppfylles.

Utført forstøtningsmur / endring av steinfylling og tilhørende terrasse mot gnr. 28 bnr. 21 i nordvestre hjørne av eiendommen bnr. 101 har avstand mindre 4 m til bnr. 21. Avstand varierer fra ca. 0,5 m til 1,5 m fra grense mot bnr. 21.

Det foreligger tinglyst samtykke fra hjemmelshaver av gnr. 21 bnr. 4 til å føre opp forstøtningsmur delvis plassert på bnr. 4. Tiltakshaver har også innhentet samtykke fra Tore Kvalheim som hjemmelshaver av gnr. 28 bnr. 4 til å kunne oppføre terrasse med rekkverk på gnr. 28 bnr. 4.

Vi anser det er gitt tillatelse til oppføring av mur i grense mot bnr. 4 og bnr. 155 mot sør og øst, jf. beskrivelse i varsel om pålegg om retting. Etablering av terrasse vil kreve dispensasjon fra avstandsbestemmelsene da terrasse er søknadspliktig pga. høyde over terreng.

**Grad av utnytting:**

Gjeldende plan har bestemmelse som gir tillatt grad av utnytting tilsvarende %BYA = 25%. Ved beregning av grad av utnytting har vi medtatt bebygd areal (BYA) for bolighus, den del av terrasse som har høyde mer enn 0,5m over terreng og areal til overflateparkering for 2 biler. Beregning av grad av utnytting fremkommer således:

$$(BYA \text{ Bolighus} + BYA \text{ Terrasse} + BYA \text{ Parkering}) / \text{Tomteareal} * 100 = \\ (220,44\text{m}^2 + 107,2\text{m}^2 + 36,0\text{m}^2) / (467,1\text{m}^2 + 672,6\text{m}^2) * 100 = 33,66 \% \text{ BYA.}$$

Etablering av terrasse krever dispensasjon fra gjeldende bestemmelse om tillatt grad av utnytting.

**Dispensasjoner:**

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra bestemmelser i gjeldende plan i tillegg til avstandsbestemmelsene i Plan- og bygningsloven for å kunne gjennomføres.

Søknad om dispensasjon er gjengitt og begrunnet nedenfor:

**Plan og Bygningsloven****§ 12 – 4 Rettsvirkning av reguleringsplan****§ 2 Byggeområde.****2.2**

*Det tillates bebygd areal herunder bolig, naust og eventuell garasje inntil 25 % av tomtearealet. Tomt regulert til industri / næring tillates bebygd som vist i plankartet.*

Deler av terrasse er mer en 0,5 over terreng og vil gi bebygd areal (BYA) som skal medtas i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

**LNF-område.**

*Bnr. 115 er merket som LNF-område i gjeldende plan.*

Det er ikke utformet bestemmelser i reguleringsplanen for dette formålet, men vi anser det er ett generelt byggeforbud i LNF-område.

**§ 29 – 4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense**

*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.*

*Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

Utført mur på bnr. 155 mot nord, terrasse på bnr. 155 mot nord og øst og terrasse med rekkverk på bnr. 101 mot nord har avstand mindre enn 4m til felles grense.

Dispensasjoner fra planbestemmelser og avstandsbestemmelsene i Plan- og bygningsloven 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.

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende planbestemmelser om tillatt grad av utnytting. Hensikten med bestemmelser om tillatt grad av utnytting er at disse skal sammen med f.eks. etasjeantall styre utstrekning og volum av bebyggelsen på tomten. Overskridelse av tillatt grad av utnytting i dette tilfellet skyldes i hovedsak etablering av terrasser som er mer enn 0,5 m over terreng, og derved gir areal som skal medtas i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Overskridelsen medfører i begrenset grad at eiendommen fremstår som mer

utbygd enn det den ville gjort uten terrasser. Selv om overskridelsen er relativt stor, så anser vi at hensynet bak bestemmelsen eller formålet med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt etter utbredelse av terrasse er ytterligere redusert. Det bør også nevnes at dispensasjon fra tillatt grad av utbygging for etablering av terrasse neppe ville vært aktuelt dersom tillatt grad av utnytting var gitt i %BRA. Videre kan man omgå bestemmelsen ved å fylle opp terrenget rundt boligen. Fordelen ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at tiltakshaver oppnår utearealer med gode kvaliteter.

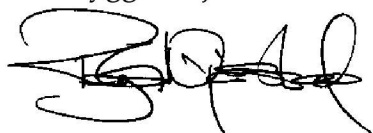
Ved opprinnelig byggesøknad er det det søkt om og innvilget dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i LNF område. Ved vurdering av dispensasjonsspørsmålet den gangen ble det vektlagt at det aktuelle LNF området var lite av størrelse, ble splittet av tilkomstvei og at arealet ikke tjente til sin funksjon. Det er andre nærliggende areal som er mer tjenlig i så henseende. Kommunen kom til at det var klart at hensynet bak LNF formålet ikke ble vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet, og at fordelene var vesentlig større enn ulempene. Vi vil fremføre de samme argumenter i herværende søknad. Tiltaket det søkes om dispensasjon for er i sammenheng med allerede eksisterende bebyggelse, og fordelene ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at tiltakshaver kan arrondere tomten og etablere terrasser som gir egnet uteoppholdsareal. Vilårene for å innvilge dispensasjon er derved til stede.

Hensikten med bestemmelsen om minste avstand til felles grense er å ivareta brannikkerheten samt opplevelsen av lys og luft mellom bygningene / byggverk. Når byggverkene er utført i brannsikre materialer (forstøtningsmurer) eller har liten brannenergi (rekkverk/terrasser) blir ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt med hensyn til brannikkerhet. Byggverkene som må oppnå dispensasjon vil heller ikke ta lys eller utsyn fra omkringliggende bebyggelse. Fordelene med å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene, da planlagte murer og terrasser vil muliggjøre arrondering av eiendommen slik at det kan oppnås planert uteoppholdsareal med gode kvaliteter skjermet for innsyn.

#### **Nabomerknader:**

Revidert søknad er nabovarslet elektronisk via Altinn. Søknad om dispensasjon og tiltak er sendt kommunen før frist for nabovarsling er gått grunnet ulovlighetsoppfølging. Evt. merknader til varslet tiltak vil bli kommentert og ettersendt.

Med vennlig hilsen  
Bygg Prosjekt AS



Roy G Njåstad  
Arkitekt