

Radøy Kommune  
Teknisk forvaltning  
Radøyvegen 1690  
5936 MANGER

**Bygg Prosjekt AS**  
Fantoftveien 16  
5072 BERGEN

Telefon 55 27 71 50  
E-post post@byggprosjekt.no  
Mobil 922 43 855/928 41 962  
Bank 9524 05 08703  
Org nr NO 986 574 174 MVA

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

Bergen den:

15.05.2018

Saknr. 17/2333 Utfyllende kommentarer til klage.  
Adresse: Fløholmen 28, 5937 BØVÅGEN, gnr. 28 bnr. 101/155.  
Tiltakshaver: Kari Elin Zitzelau Prestø

#### **Innledning:**

Viser til bekreftelse på mottatt klage og frist for innsendelse av utfyllende klage datert 27.04.18. Frist for innsendelse av utfyllende klage er satt til 15.05.2018.

Utfyllende klage er sendt på e-post til kommunens postmottak 15.05.2018, og er levert rettidig.

#### **Kommunens vedtak:**

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå avstand til nabogrense og utnyttingsgrad større enn BYA 25%.*

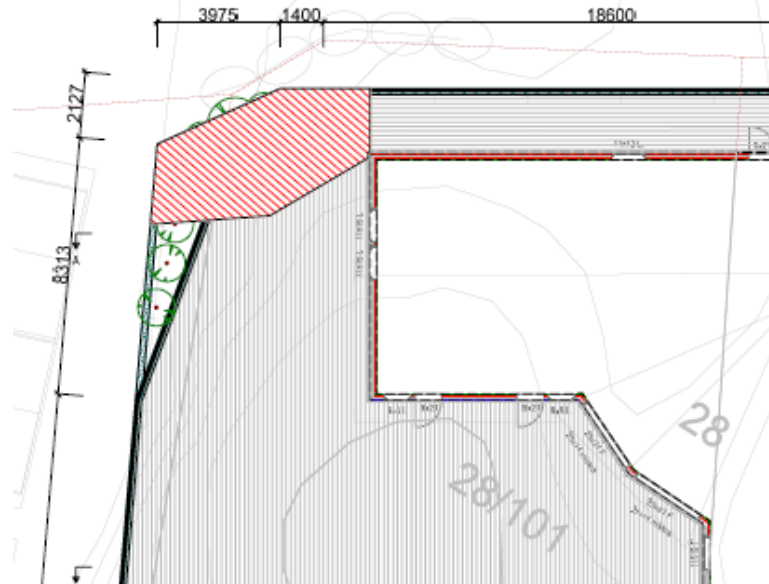
I bygningsmyndighetens vurdering av dispensasjonsspørsmålet har kommunen ikke tatt stilling til søknad om dispensasjon fra LNF-område da de anser vilkårene for dispensasjon fra avstandskravet i PBL. 29-4 og utnyttelsesgraden i reguleringsplanen ikke er oppfylt. Imidlertid opplyses det i vedtaket at det kan påregnes dispensasjon fra arealbruksformålet dersom tiltakene blir redusert i omfang.

#### **Utfyllende kommentarer til klage:**

Søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene gjelder for en begrenset del av omsøkt mur og terrasse. Eier og hjemmelshaver av gnr. 28 bnr. 4 har i erklæring gitt samtykke til oppføring av mur og terrasse på bnr. 4 og i felles grense mellom bnr. 4 og 101. Deler av fylling mot nord som er beliggende med avstand mindre enn 4 m til felles grense mellom bnr. 28 og bnr. 101 er etablert i forbindelse med oppføring av bolighus. Eier av bnr. 101 har tidligere gitt samtykke til plassering av bolighus nærmere enn 4m fra felles grense.

Det vil da være den del av mur som er etablert vestover fra allerede godkjent fylling og frem til front mur mot vest, og videre mot sør til avstand til grense mot bnr. 28 er mer enn 4 m

som er avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene for å kunne godkjennes. Terrasse med rekkverk i samme områdesom har høyde mer en 0,5 m over terreng og er plassert med avstand mindre enn 4 m til grense mot bnr. 28 må også oppnå dispensasjon. Utstrekning av mur og terrasse som er avhengig av dispensasjon er vist med rød skåskravur på etterfølgende utsnitt av tegning. Minste avstand til grense mot bnr. 28 er ca. 0,5 m.



Hovedhensynet bak bestemmelsene om byggverks avstand til felles grense er å ivareta brannsikkerhet, utsyn, opplevelsen av lys og luft mellom byggverkene. Murer er utført i brannsikre materialer, og terrasse som er utført i brennbare materialer er skjermet av murer på en slik måte at de ikke bidrar til brannspredning. Hensynet til brannsikkerhet er ivarettatt.

Ulempen ved å innvilge dispensasjon vil være at deler av gnr. 28 bnr. 28 har mindre utsyn og opplevelse av lys og luft enn det ville vært uten mur mindre enn 4 m fra felles grense. Fordelen vil være bnr. 101 sikrer steinfylling under bolighus mot eventuell utrasing, og kan arrondere utearealer mot vest.

Kommunen påpeker at det ved søknad ikke er vedlagt vurdering av krav mot brannspredning mellom naustrekke og terrasse, som bygningsmyndighetene vurderer som ett tilbygg til bolighuset. Etter det vi kan se, er naust bygget sammen to og to. Dersom disse er samlet under 50 m<sup>2</sup> BRA, eller er skilt med branncellebegrensende bygningsdel kan de oppføres inntil 2 m fra annet byggverk, jf. Veiledning til TEK 10 § 11-6. Minste horisontal avstand mellom naust og oppført mur er målt til 2,1 m. Som nevnt tidligere er mur oppført i brannsikre materialer, og terrasse er skjermet mot brannspredning av mur.

Når det gjelder søknad om dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning er kommunen av en oppfatning at tiltaket etter deres vurdering er ruvende, overdimensjonert og bryter med tradisjonell byggeskikk generelt og i det aktuelle byggefeltet spesielt.

Vi deler ikke dette synet fullt ut. Eksisterende bolighus på eiendommen er en lav bygning oppført i én etasje. Foruten en oppfylling under boligen som er godkjent i opprinnelig byggesak som blir eksponert mot nord, har størstedelen av omsøkt terrasse god kontakt med opprinnelig terreng. Det er kun i tomtens vestre del hvor terrenget faller brått, at avstand mellom omsøkt terrasse og terreng kan vurderes til å bli noe betydelig. Det gjøres også

oppmerksom at store deler av mur mot vest vil bli skjermet av foranliggende naust-bebyggelse.

Nok en gang vil vi påpeke at dersom tiltakshaver hadde valgt å fylle opp terrenget for å etablere grøntareal i form av plen eller lignende, terrasse på mark med heller eller gruslagt areal, ville eiendommen fremstått like nedbygd uten at selve oppfyllingen ville være omfattet av søknadsplikt så lenge den skjer med tilstrekkelig avstand til nabogrense. Murer, terrasser og andre høydeforskjeller måtte også vært sikret med gjerde eller tilsvarende. Vi kan ikke se at det har betydning for dispensasjonsspørsmålet om utegulvet består av treterrasse eller om det er grøntareal.

Vi kan heller ikke se at det er relevant å bringe inn spørsmålet om økt fare for brannspredning i feltet i vurderingen heller. En terrasse med tredekke vil ikke gi spesielt stor brannenergi, og vi minner om at det finnes en rekke andre tiltak som kan utføres i brennbare konstruksjoner som ikke er omfattet av tekniske krav og søknadsplikt.

ByggProsjekt AS registrerer at bygningsmyndighetene driver med en sammenblanding av preaksepterte ytelser for forskjellige byggverk i sine kommentarer til terrasse mot nord. Ved definisjon når en markterrasse er søknadspliktig, henvises det til veiledning til TEK10 § 11-6 som omhandler byggverk som er forbundet med eller omhyller campingbiler, bobiler m.v. («spikertelt») på campingplasser. Preakseptert ytelse for mindre byggverk med lav brannenergi er at disse kan ha innbyrdes minste avstand inntil 2m til byggverk på annen bruksenhet uten at det treffes særlige branntekniske tiltak. Med avstand mindre enn 2 m til byggverk på annen bruksenhet må byggverket være skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene som gir samlet samme brannmotstand (EI30).

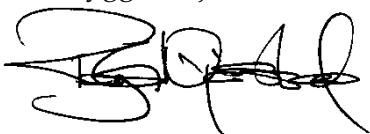
Kommunen har ved tidligere tilsyn lagt til grunn at terrasse mot nord ikke er søknadspliktig, og anser dette har gitt føringer for vår søknad som ikke kan endres i ettertid. Når det gjelder utførelse av rekkverk med eller uten brannmotstand, kan kommunen stille vilkår at det kan dokumenteres at rekkverket skal utføres med brannmotstand EI30 eller bedre.

Rekkverk er utført som trekkverk med kryss mellom stolper og som er påmontert netting på innside. Ved å skifte netting til en type med mindre åpninger vil rekkverket tilfredsstillende krav i TEK § 12-17. Alternativt kan det monteres glass på innside av rekkverk.

Vi ber om at tidligere avslag på søknad om dispensasjon oppheves, og det gis tillatelse til omsøkte dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning og avstandsbestemmelsene i PBL. § 29-4.

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

