

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
043/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/2333	18/7836

Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - dispensasjon frå arealføremål LNF, utnyttingsgrad og avstand nabogrense - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om å legalisere oppførte murar og terrasse med areal opplyst til å vere ca 243 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 33,77 % BYA.

Følgjande tiltak er etablert på eigedomen og vert søkt legalisert;

- Terrasse på mark på bnr 155.
- Terrasse med rekkverk mot vest.
- Oppført forstøtningsmur mot vest og den del av terrassen som ligg meir enn 0,5 m over godkjent terrengnivå.
- Mur mot sør (og aust).

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense, utnyttingsgrad større enn 25% og arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsområde).



Det vart fatta følgjande vedtak i delegert sak 044/2018, datert 23.03.2018;

VEDTAK:

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

Klage

Kommunen har den 13.04.18 motteke klage frå ansvarleg søkjar på vegne av tiltakshavar over delegert-vedtak 044/2018. Klagen vart supplert med utfyllande klagegrunnar i brev datert 15.05.2018.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saken.

Vedtak i sak 044/2018 er sendt ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 23.03.18. Klagen er motteke 13.04.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Ansvarleg søkjer har vist til følgjande klagegrunnar:

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 skåkravur på etterfølgende utsnitt av tegning. Minste avstand til grense mot bnr. 28 er ca. 0,5 m.

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.

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.

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 ivaretatt.

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 m² 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 utnytting 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

VURDERING

Tiltaket krev dispensasjon frå avstand til nabogrense, pbl. § 29-4, utnyttingsgrad større enn 25% og arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsområde), jf. pbl. § 19-2. Kommunen har gjeve avslag på dispensasjon frå avstand til nabogrense og utnyttingsgrad større enn 25% i delegert vedtak 044/2018 datert 23.03.2018.

I klagen er det peika på at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 for tiltak i vest.

Kommunen har heimel i pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a) til å gje løyve til tiltak nærare nabogrensa enn 4 meter når det ligg føre samtykke frå nabo. Terrassen er festa i bustaden og med brennbart rekkverk i tre i ytterkant og er såleis etter bygningsstyresmakta si vurdering å sjå som eit tilbygg til bustaden. Når delar av tiltaket uansett krev dispensasjon frå nabogrensa og heile tiltaket for utnyttingsgrad i reguleringsplan, har ikkje kommunen funne grunn til å vurdere om det kan gjevast løyve til delar av tiltaket etter pbl § 29-4 tredje ledd når vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Tiltaket vil uansett vere avhengig av dispensasjon frå både avstandsføresegna og utnyttingsgraden for at det skal kunne gjevast løyve.

Avstandsføresegna i pbl § 29-4

I klagen er det hevda at terrassen ikkje medfører auka brannspreiing då den er skjerma med murar i ikkje brennbart materiale.

Som det kjem fram av kommunen sitt vedtak er omsyna bak avstandskravet i pbl. § 29-4 branntekniske tilhøve (unngå spreiding av brann), samt omsynet til usjenert uteplass for nabo, utsiktstilhøve og lys og luft mellom bygningar. I denne saka har tiltakshavar etablert murar og fyllingar for å etablere terrasse. Terrassen er plassert oppå murar og fylling og kommunen er dermed ikkje samd med klagar om at terrassen er skjerma av mur. Terrassen er etablert i tre og er utvilsamt eit brennbart materiale som vil kunne medføre auka fare for brannspreiing til naboeigedomar.

Vidare vert det i klagen vist at tiltaket kan plasserast 2 meter frå anna byggverk, jf. TEK § 11-6. Det følgjer av § 11-6 at byggverk under 50 kvm «kan plasseres nærmere byggverk i annen bruksenhet uten at det treffes særlige branntekniske tiltak». Nausta i front har eit samla areal på 80 kvm. Dei er dermed for store til å kome inn under denne føresegna.

Utnyttingsgrad større enn 25%

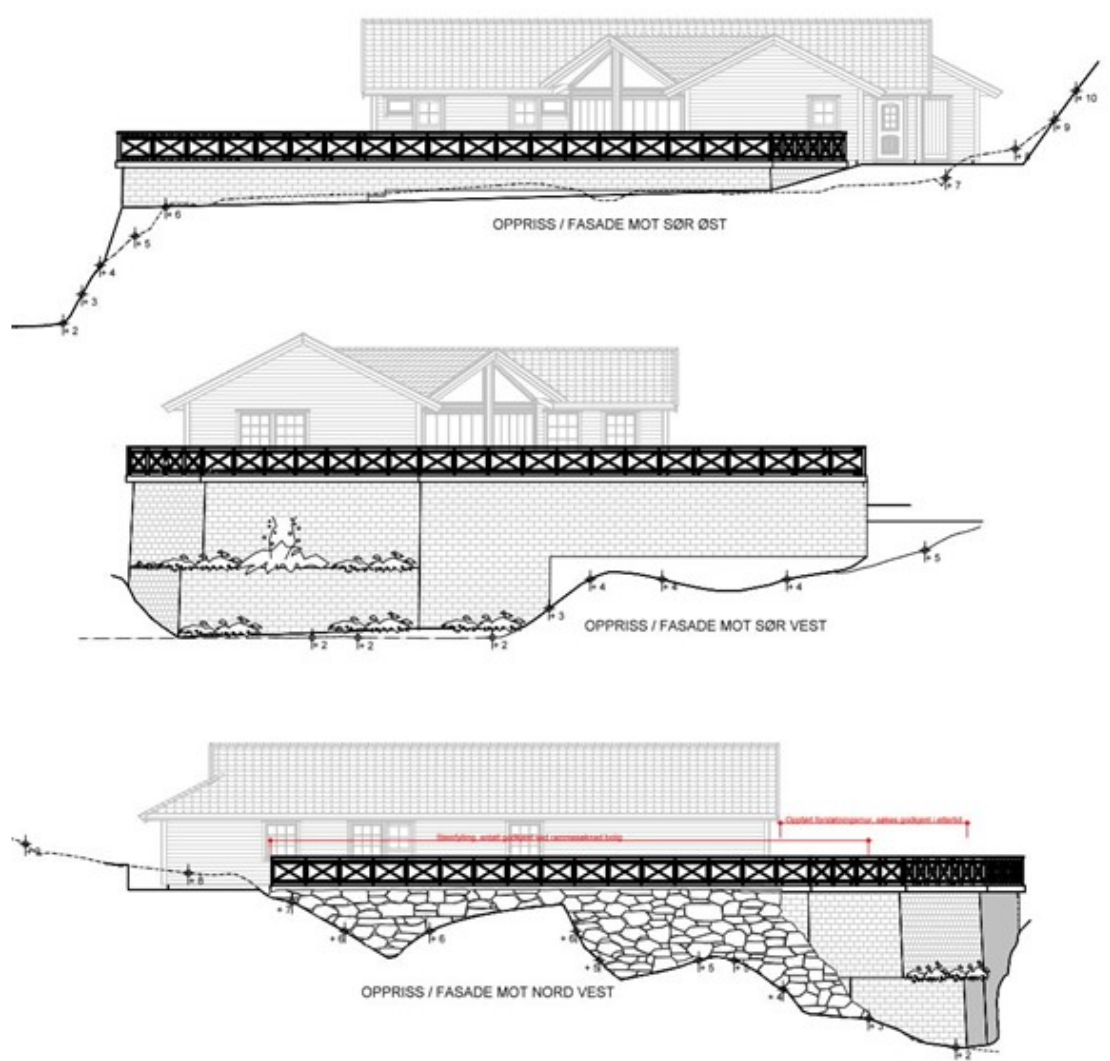
Det kjem fram av klagen at ansvarleg søker ikkje er samd i kommunen si vurdering. Det vert peika spesielt på at bustaden er ført opp i ein etasje, at størstedelen av terrassen har god kontakt med opphoveleg terreng og at oppfylling av terreng med markterrasse/gras/grus ikkje ville ha vore søknadspliktig.

Etter byggesaksforskrifta § 4-1 e) nr. 7 følgjer det at mindre fylling er unnateke søknadsplikta. For at fyllinga skal vere unnateke søknadsplikta må den ikkje vere meir enn 1,5 meter avvik frå opphoveleg terreng i tettbygd strøk og avstanden frå fyllingsfoten til nabogrensa må vere minst 1,0 meter. Dersom terrenget hadde blitt arbeidd med fylling på denne måten hadde eigedomen fått ei meir naturleg helling/oppbygging av terrenget enn det forstøtningsmurane gjer. På grunn av eigedomen sin topografi ville då heile fremste delen av terrassen mot sør vest vore ei skråning ned mot naustområdet.

Tiltaka som no er søkt legalisert inneber at eigedommen får eit BYA på ca 507 kvm og ei utnyttingsgrad på 33,77%. Dette er vesentleg meir enn det reguleringsplanen legg opp til med 25%. Kommunen er ikkje samd i at eigedommen hadde framstått som nedbygd i like stor grad dersom forstøtningsmurane og terrassane vart erstatta med fyllingar som er unnateke søknadsplikt og gras/markterrasse. Både volum og plassering nært sjø og nabogrensa inneber at tiltaket etter kommunen si vurdering er ruvande, overdimensjonert og bryt med tradisjonell byggeskikk både generelt og i dette byggefeltet spesielt.

Ei godkjenning vil kunne gje presedensverknad for andre eigedomar i feltet. Det er ikkje ønskeleg at eigedomane i eit felt som i dag inneheld gode, grønne uterom og god landskapstilpassing skal endrast til å vere sterkt nedbygd, der konstruksjonar erstattar grønne kvalitetar. Faren for brannspreiing i feltet vil auke og eventuelt sløkkjearbeid vil verte vesentleg vanskeleggjort om fleire eigedomar

skulle velje å føre opp tilsvarende byggverk.



Fasadar



Terrasse mot nord

Det er i klagen hevda at kommunen driv ei samanblanding av preaksepterte ytingar i TEK og tiltak **som er unnateke søknadsplikta.**

Følgjande kjem fram av kommunen sitt vedtak:

«Ein markterrasse fell utanfor tiltaksbegrepet i plan- og bygningslova § 20-1 når høgda til terreng er mindre enn 0,50 meter. Høgda frå terreng til terrassen målast frå terrenget til topp på brennbart materialet, dette følgjer av rettleiinga til TEK § 11-6.»

Kommunen finn ikkje at det har vore ei samanblanding av regelverk. TEK § 11-6 nr 2 omhandlar låge byggverk og tiltak mot brannspreiing. Det følgjer av rettleiinga at «brennbare konstruksjoner som har

høyde meir enn 0,5 m over terreng (terrasser, levegger mv.) medregnes som del av byggverket». Ein markterrasse fell utanfor tiltaksbegrepet i pbl § 20-1 når høgda til terreng er mindre enn 0,50 meter. Systemet i regelverket tilseier at når det vert etablert rekkverk i brennbart materiale på ein markterrasse reknast høgda frå terreng til toppen av rekkverket. Rekkverket reknast då som ein del av tiltaket og må takast med i høgdeberekninga. Dette inneber at dersom skråninga utafor markterrassen har ei slik helling at det krev sikring i form av rekkverk, vil rekkverket måtte vere i ikkje brennbart materiale dersom terrassen ikkje skal vere søknadspliktig. Kommunen held dermed fast på si vurdering som er gjeve i delegert sak 044-2018.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 13.04.18. Frist for saksførebuing er 08.06.18. Grunna møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebu i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.06.18. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 044/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 29-4, 12-4 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 043/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 044/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 29-4, 12-4 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - bustad - utfyllande kommentarar til klage

Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - bustad -klage på avslag

Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - murar og terrasse - avslag

Utfyllande dokumentasjon vedkomande søknad

Søknad om rammeløyve

Samtykke til oppføring av tiltak etter plan- og bygningslova

Nabomerknad Advokatfirmaet Kyrre

Oppriss fasade

Snitt

Situasjonskart

Situasjonsplan