



Remi Rath Odland
Radøyvegen 308
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1778 - 14/6864

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

Dato:
09.07.2014

Byggesak Gbnr 85/24 Vetås Nordre - terrasse og reiskapsbod - dispensasjon - søknad om løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.: 156/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Radøyvegen 308
Tiltakshavar : Remi Rath Odland
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Tiltak

Saka gjeld søknad om tilbygg av terrasse og oppføring av frittliggende reiskapsbod på eigedom Gbnr 85/24 Vetås Nordre. Det er i søknaden opplyst at terrassen får eit bebygd areal på ca 50 m², og reiskapshuset får eit bebygd areal på ca 7 m². Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-område.

Det vert elles vist til søknad mottatt 13.06.2014 og supplert 07.07.2014.

Saksutgreiing:

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som LNF-område. Tillat grad av utnytting er etter kommuneplan er 25 % BYA.

Uttale frå annan styresmakt

Saka har ikkje vorte sendt til uttale til annan styresmakt.

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.

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.

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 ikkje vil verte til sjenanse for naboane. Tiltaka vil vidare gje større brukarglede av uteområdet samt ein betre utnytting av eigedomen.

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.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå LNF og løyve til oppføring av terrasse og reiskapsbod, jf pbl § 20-2 a jf byggesaksforskrifta § 3-1 a som vist i søknad av 07.07.2014 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.: 14/1778

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:

Remi Rath Odland

Radøyvegen 308 5938

SÆBØVÅGEN