



Erlend Vakt skjold

Referansar:

Dykkar:

Vår: 18/1918 - 18/11343

Saksbehandlar:

Tonje Nepstad Epland

tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:

30.07.2018

Byggesak Gbnr 93/53 Sletten - legalisering av anneks og uthus, rehabilitering/påbygg til fritidsbustad - orientering om planstatus og prosess

Dykkar brev av 24.07.18.

Saka er kompleks og kommunen har av omsyn til vidare prosess funnet det tenleg å gje skriftleg tilbakemelding.

Dykkar eigedom gbnr 93/53 er i eigedomsregisteret registrert med bare eit bygg – ein fritidsbustad på 25 kvm.

Det er i dykkar brev opplyst at dykk på eigedomen har oppført:

- anneks på 10 kvm innvendig areal (2012)
- uthus med areal større enn 10 kvm (oppført etter 2015)

Annekset og uthuset er ikkje omsøkt og har status som ulovlege tiltak.

Vidare er det opplyst at dykk ynskjer å rehabilitere fritidsbustaden, med inngrep i bærande konstruksjonar (søknadspliktig rehabilitering) og utviding i form av påbygg, eventuelt bygge ny fritidsbustad med endra plassering.

Ut i frå foto ser kommunen at det er oppført markterrasser i tilknytning til både annekset og uthuset. Kommunen gjer merksam på at sjølv om markerrasse ikkje er søknadspliktig vil desse krevje søknad om dispensasjon om dei kjem i konflikt med byggeforbod i strandsone.

Planstatus

Eigedomen (nr 39) ligg innafor reguleringsplan for Fesøy med arealføremål byggeområde for fritidsbustad. Byggplassering og eigedoms grensar er vist i plankartet.

Post

postmottak@radoy.kommune.no
Radøyvegen 1690, 5936 Manger

Kontakt

Telefon +47 56 34 90 00
Telefaks +47 56 34 90 01

www.radoy.kommune.no
Konto 3636 07 00776
Org.nr. 954 748 634





Utsnitt frå reguleringsplan for Fesøy

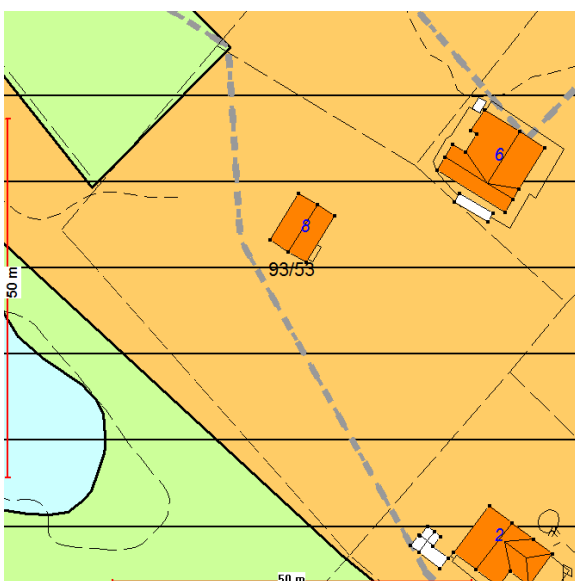
Etter reguleringsføresegna § 3 kan det på eigedomen førast opp hytte på maks 70 kvm, pluss anneks på maks 10 kvm og uthus på maks 10 kvm. Hytten kan bare førast opp i ei høgde (etasje).

§ 3. BYGGEOMRÅDA

a. SØR

I byggeområda kan berre førast opp hytter, tilsaman 44 stk. Hyttene kan berre førast opp i ei høgd med maks. grunnflate på 80 m², eller ei grunnflate på 70 m² + gjestehytte på maks. 10 m². I tillegg kan førast opp reidskapshus/uthus på maks. 10m².

Vidare er det i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5 fastsett byggegrense mot sjø for eigedomen.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 m/byggegrense mot sjø (grå stipla line)

Søknadsplikt

Uthus

Uthuset var søknadspliktig på oppføringstidspunktet.

Etter plan- og bygningslova (pbl) som gjeld i dag § 20-5, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 4-1 a, gjeld det unntak frå søknadsplikt for frittliggjande bygning på inn til 50 kvm på bygd eigedom

*dersom tiltaket **ikke er i strid** med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og **reguleringsplan**, tillatelser eller annet regelverk*

I og med at uthuset er større enn 10 kvm er det i strid med reguleringsplan for Fesøy, og vil ikkje vere omfatta av unntaket i pbl. § 20-5, jf. SAK § 4-1a. Uthuset er søknadspliktig.

Uthuset kan søkjast om som *Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett*, jf. SAK § 3-1b. Det vil sei at dykk sjølv kan sende søknaden til kommunen. Søknadsblankettar er tilgjengeleg på www.dibk.no (blankett 5153).

Det må samstundes søkjast om dispensasjon frå reguleringsføresegna § 3 når uthuset har meir enn 10 kvm grunnflate.

Det må også vurderast om markterrasse knytt til uthuset kjem i konflikt med byggegrense mot sjø.

Søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon må nabovarslast.

Anneks

Annekset var søknadspliktig på oppføringstidspunktet.

Etter plan- og bygningslova som gjeld i dag § 20-5, jf. byggesaksforskrifta § 4-1 a, gjeld det som nemnd over nokre unntak frå søknadsplikt, men bare for

*Frittliggende bygning på bebyggd eiendom som ikke skal brukes til **beboelse***

Eit anneks/gjestehus nyttast til overnatting («beboelse») og vil ikkje vere omfatta av unntaket. Annekset er søknadspliktig.

I og med at annekset vert nytta til «beboelse» fell det heller ikkje inn under føresegna i SAK § 3-1 b om søknad utan krav til ansvarsrett. Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett vil difor i utgangspunktet måtte sendast inn av eit føretak.

Det er opplyst innvendig mål på annekset på 10 kvm. Reguleringsplan for Fesøy nyttar omgrepet «grunnflate». Det vil difor måtte takast stilling til om også denne bygningen er større enn det reguleringsplanen opnar for og vil krevje dispensasjon frå reguleringsføresegna § 3.

Annekset er i hovudsak oppført i konflikt med byggegrense mot sjø (grå stipla line i foto under).



Ortofoto 2015 m/byggegrense mot sjø

Plasseringa av annekset utanfor byggegrense mot sjø vil krevje dispensasjon frå byggegrensa.

Kommunen gjer merksam på at ein dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av annekset på ein fritidseiendom vil stride mot nasjonale retningslinjer for strandsonerforvaltning, Fylkesmannen i Hordaland sin praksis og Radøy kommune sin forvaltningspraksis i strandsonesaker. Byggeforbod i strandsoner er eit ålment kjent regelverk, med eit objektivt ansvar for tiltakshavar, og det vil i dispensasjonsvurderinga ikkje kunne leggjast vekt på god tru.

Rehabilitering/tilbygg hytte, evt nybygg

Rehabilitering/tilbygg hytte, evt nybygg vil krevje søknad med krav til ansvarsrett.

Kommunen viser til reguleringsføresegna § 3 a når det gjeld areal og byggehøgde.

Når det gjeld eventuelt nybygg med endra plassering viser kommunen til byggplassering i reguleringsplanen, jf. reguleringsføresegna § 3c.

Vidare prosess

Kommunen rår til at tiltaka vert omsøkt samla.

Med mindre dykk sjølv kan dokumentere kompetanse for å inneha rolla som ansvarleg søker vil første steg vere at dykk tek kontakt med eit føretak som kan vere ansvarleg søker. Dette brevet kan nyttast som god informasjon til ansvarleg søker. Om ansvarleg søker har trong for meir informasjon kan dei tinge ei førehandskonferanse. Førehandskonferanse er eit avklaringsmøte mellom

kommunen og ansvarleg søker der vi i fellesskap planlegg den vidare gangen i byggesaka.
Førehandskonferanse er eit gratis tilbod i Radøy kommune.

Om dykk har fleire spørsmål er byggesaksavdelinga i Radøy kommune ope for publikum torsdagar mellom klokka 9 og 15. Ta gjerne kontakt med oss på telefon eller ved oppmøte på rådhuset på Manger. Me gjer merksam på at det er noko redusert kapasitet grunna ferieavvkling ut veke 33 og rår difor til at dykk tek kontakt for avtale før eventuelt oppmøte på rådhuset.

Orientering om gebyr

9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggeforbod i strandsone	kr	10 300
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan	kr	8 200
10.2.1	Basisgebyr fritidsbustad	kr	13 100
10.2.8	Basisgebyr anneks	kr	6 700
10.3.1	Basisgebyr uthus	kr	6 700

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Erlend Vakt skjold