



Arne Manger
Radøyvegen 1739
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/1984 - 18/13681

Saksbehandlar:
Katrine Bjordal Midttun
katrine.bjordal.midttun@radoy.kommune.no

Dato:
17.09.2018

Byggesak Gbnr 46/57 Manger Øvre - oppføring av terrasse, fasadeendringer, endring av bærende konstruksjon og riving av tilbygg til bustad - dispensasjon frå plan og løyve til tiltak

Administrativt vedtak. Saknr: 240/2018

Tiltakshavar: Arne Manger
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 og søknad om dispensasjon

Saksutgreiing:

Saka er ei legaliseringssak og gjeld følgjande tiltak:

1. Oppføring av tilbygg - terrasse på ca. 46 m²
2. Endring av bærende konstruksjon - Skifte bærende bjelkar i golvet i hovudetasjen
3. Fasadeendring – Ei ekstra dør med sprosser og nye vindauge
4. Rivning av tilbygg - vindfang

Det vert elles vist til søknad motteke 23.08.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.08.2018 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplane for Radøy 2011-2023 sin arealdel er definert som LNF område (landbruk, natur og friluftsområde).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I denne saken er det snakk om et tilbygg i form av veranda til et eksisterende bolighus, fasadeendring, riving av tilbygg og endring av bærende konstruksjoner. Fasadeendringen og riving av vindfanget medfører at bygningen vil fremstå mer som et tradisjonelt gårdshus, med gode arkitektoniske kvaliteter. Endring av bærende konstruksjoner vil ikke kunne ha noen innvirkning på formålet siden det ikke er synlig. Oppføringen av verandaen vil ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av, friluftsområdene. Verandaen vil heller ikke medføre vesentlige endringer i det bestående miljø eller virke sjenerende for omgivelsene.

Verandaen vil være et tilbygg til eneboligen som allerede er oppført på et areal som uansett ikke er nyttbart i jordbruksøyemed, jf. også ovenfor. Basert på dette ser vi ikke at de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt på noen måte.

Når det gjelder fordeler vil vi nevne at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Verandaen vil resultere i en bedre og mer hensiktsmessig utnyttning av eiendommen, da uteoppholdsarealet vil bli mer bearbeidet som følge av tiltaket. Det vil blant annet bidra til å øke eiendommens nyttebarhet som sted for rekreasjon, hvile og atspredelse. Fasadeendringen og riving av tilbygget vil tilføre boligen finer arkitektoniske kvaliteter som passer godt innenfor formålet LNF.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Ansvarleg søker har opplyst at naboane ikkje er varsla om rivning av tilbygg/vindfang då dette tilbygget ikkje er synleg for dei andre naboeigedomane, og dei ikkje verta råka av at det vert fjerna.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.08.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 9,5 meter.

Avstand til fylkes veg er opplyst å vere ca. 40 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 12.04.2018 gjeve dispensasjon til plassering av terrasse minimum 43 meter frå offentleg veg (gbnr 46/9).

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er opplyst i søknaden at tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avlaup. Det er søkt om tilkopling til det kommunale vassverket den 28.06.2018. Eigedomen har privat avlaup.

Tiltaket utløyser ikkje nye krav til VA.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Tiltaket medfører ikkje endring av avkjørsle.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar og bygningsstyresmakta 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 har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søker si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 918269665 har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søker (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Tømrer Sævar Sævarsson**, org.nr. 991154167, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) tømrararbeid**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Tømrer Sævar Sævarsson** org.nr. 991154167, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) tømrararbeid**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Arkoconsult AS	918269665	S	1	Ansvarleg søkjar
PRO	Tømrer Sævar Sævarsson	991154167	S	1	Prosjektering tømrararbeid
UTF	Tømrer Sævar Sævarsson	991154167	S	1	Utførende tømrararbeid

*S = Sentral godkjenning,

VURDERING

Terrassen er plassert innfor område som har markslag bygd areal. Bygningsstyresmakta legg til grunn at tiltaket ikkje krev samtykke til omdisponering etter jordlova § 9. Søknaden er ikkje sendt på uttale til landbrukskontoret.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-6.

Det følgjer av pbl. § 19-2 at:

«Dispensasjon kan ikkje 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».

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Planlagt tiltak gjeld oppføring av ein terrasse på eit eksisterande bustadhus, fasadeendring, riving av tilbygg og endring av konstruksjonar. Endring av dei bærande konstruksjonane er innvendige arbeid og vil ikkje ha konsekvens for arealføremålet. Heller ikkje fasadeendring eller riving av tilbygg vil ha konsekvens for arealføremålet.

Når det gjeld tilbygg i form av terrasse er dette eit tiltak som er nært knytt til eksisterande bygning. Området kring bustaden er allereie privatisert og terrassen vil ikkje medføre auka privatisering. Terrassen vil såleis ikkje vil kome i konflikt med omsynet til ålmenta. Terrassen vil heller ikkje medføre vesentlege endringar for landskapet eller vere sjenerande for omgjevnadene.

Når det gjeld omsynet til landbruket har bygningsstyresmakta lagt avgjerande vekt på at terrassen er plassert mot vest og dermed grenser mot området med markslag skog. Ein plassering mot fulldyrka jord i aust ville i større grad leggje grunnlag for konflikt med landbruksdrifta og råke omsynet til landbruket.

Det er bygningsstyresmakta si vurdering at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg åleine. Ynskje om terrasse og fasadeendring vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg, men i saka kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggja avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfelle der arealføremål, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon.

Endringa i bærande konstruksjonar er ledd i naudsynt rehabilitering og fordelane er klart større enn ulempene. Når det gjeld fasadeendringa og rivinga av vindfanget har bustaden fått eit meir tradisjonelt gardshuspreg og gode arkitektoniske kvalitetar. Bustaden harmonerer etter desse endringane betre med omgjevnadene. Terrassen er arkitektonisk eit framandelement. Bygningsstyresmakta har likevel lagt avgjerande vekt på at terrassen er eit reversibelt tiltak og ikkje permanent endrar bygningsarkitekturen.

Bygningsstyresmakta finn at fordelane ved å gje dispensasjon i saka er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Nabovarsling

Det vert gjeve fritak for nabovarsling for riving av tilbygg/vindfang med heimel i pbl. § 21-3, 2. ledd. Tiltaket rårer etter kommunen si vurdering ikkje naboar sine interesser.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av terrasse, endring av bærande konstruksjon, fasadeendring og riving av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, jf. § 21-3, 2. ledd, vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av terrasse, endring av bærande konstruksjon, riving av tilbygg og fasadeendring på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.08.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller medhalv av plan- og bygningslova, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 30.03.2017 vert det gjeve følgjande gebyr i saka:

Kode: 9.1.3	Dispensasjon som gjeld mindre tiltak i LNF område	Kr	5 100,-
Kode: 10.3.1	Basisgebyr andre bygningar, anlegg, konstruksjon	kr	6 700,-
Totalsum:		kr	11 800,-

Faktura vert tilsendt per post.

Klage på gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet 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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt jurist byggesak Katrine Bjordal Midttun.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Katrine Bjordal Midttun
jurist byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
--------------------------	---------------	------	--------

Mottakere:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Arne Manger	Radøyvegen 1739	5936	MANGER