



HAMMERVOLL ◊ PIND

Radøy kommune
Teknisk forvaltning
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Vår referanse: 8962 - NK
Ansvarlig advokat: Nina Kibsgaard
Dokumentnummer: 50301

E-post: postmottak@radoy.kommune.no

Bergen, den 15.11.2018

KLAGE PÅ DISPENSASJON – GNR 23 BNR 26 MARØY

Jeg viser til vedtak i sak 18/1935 – 18/15295. Vedtak ble mottatt på Altinn den 29.10.2018 og påklages herved rettidig.

Det vises til merknader innsendt fra undertegnede i forbindelse med nabovarsling av tiltaket. Merknaden skal i sin helhet legges til grunn også som klageanførsler.

Ankegrunner

Forutsetningene for vurderingen som kommunen foretar, er uriktig. Omsøkte eiendom er ikke omsøkt bruksendret fra fritidsbolig til helårsbolig.

Omsøkte eiendom er en fritidseiendom. Parsellen som opprinnelige var på ca. 200 m2 ble fradelt gnr 23 bnr 17 i 1936. I 1983 ble det fradelt en ny parsell fra bnr 17 som ble sammenføyd med omsøkte eiendom. Som det fremgår av vedlagte søknad var dette tilleggsareal til hyttetomten som med dette ble på ca. 600 m2. Som kommunen gjennom flere år er gjort oppmerksom på, er omsøkte eiendoms rettigheter til veg, vann og avløp gitt under forutsetning av at eiendommen er en fritidsbolig og anleggene er også dimensjonert for dette.

Tiltakshaver beskriver en slags uendret bruk av terrassen. Dette er ikke relevant siden terrassen ikke tidligere har vært godkjent. Dokumentasjon på de ikke omsøkte endringer av eiendommen fremkommer av bildene nedenfor som er tatt i hhv. 1961 og 2015.

Tiltakshaver anfører til tiltakets plassering at «Eierne av tilstøtende tomt må ha vært enige da de kjøpte eiendommen». Det minnes om at eiendommen i 2001 var i bruk som fritidsbolig. Nabo har ikke senere samtykket til utvidelse av terrasser/tilbygg eller bruksendring til helårsbolig. Tvert imot har nabo ved flere anledninger påtalt at bruken av eiendommen har blitt mer intensiv. Det ble også i forbindelse med overdragelse av eiendommen i 2016 gjort oppmerksom på at bruksendring aldri har vært omsøkt.

Tiltaket er ikke korrekt beskrevet fordi hele konstruksjonen (terrassen) er å anse som ny siden den ikke tidligere er omsøkt. Tiltaket er derfor vesentlig større enn det som fremgår av kommunens vedtak.

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



1961



2015

Kommunen vurderer om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene ved en samlet vurdering og utdypet dette videre med at fravær av ulemper og ingen andre positive grunner enn søkers sin egen interesse ikke er tilstrekkelig. Dette utgangspunktet er vi enig i.

Kommunen har funnet at det ikke foreligger noen ulemper for nabo. Dette er vi uenig i.

Ulempene for naboeiendommen er å få omsøkte eiendoms primære uteoppholdsareal 2,1 meter (1,7 meter fra takutstikk) fra innmark/beitemark. Ulempen er ikke «fraværende» slik kommunen skriver i sitt vedtak. Kommunen skriver videre at hensyn bak avstandsbestemmelse ikke blir tilsidesatt på grunn av avstanden mellom våningshusene. At det er relativt god avstand mellom våningshusene er en selvfølge siden dette er LNF-SB. Det må likevel tas hensyn til at omsøkte eiendom grenser mot beitemark/innmark som er i drift. Opphold på verandaen kan virke sjenerende på beitedyra når den kommer enda nærmere grensen. Beitet blir primært brukt til sau med lam og dispensasjonen tilsidesetter hensyn til dyrevelferd i LNF-området.

Omsøkte eiendom har lagt både sine uteplasser kloss i nabogrensen på tre at tomtens sider. Det vises til flyfoto nedenfor med inntegnede eiendomsgrenser.



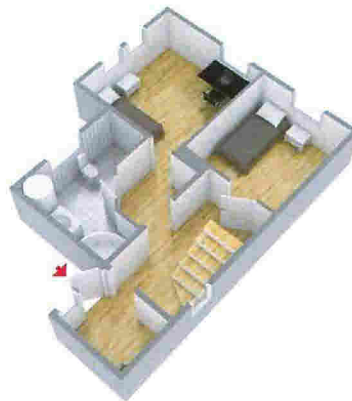


Tomtens størrelse og form blir tilsynelatende brukt som et argument for at tiltakshaver skal få utvide bygningsmassen. Tomtens størrelse er en følge av at eiendommen ble fradelte til fritidsbolig – ikke en helårsbolig. Tomten ble også kun arrondert med helt nødvendig areal slik at bruken til fritidsbolig ikke kom i konflikt med jordlova.

Tiltakshaver skriver at hovedinngangen til huset går via terrassen. Dette stemmer ikke med foto av huset eller beskrivelse av planløsning, begge hentet fra siste salgsoppgave.



Inngangsparti



Avvikelsen kan ikke brukes til detaljering, og måling og innmåling stemmer ikke.
Avvik kan forekomme.

Uteg.

DIAPIT

Planløsning underetasje hvor hovedinngang er markert

Oppsummert:

Kommunenes utgangspunkt i at bygningen er lovlig bruksendret til bolig er uriktig. Klager anfører at det foreligger ulemper ved å gi dispensasjon. Omsøkte bygning kan vedlikeholdes og brukes som tidligere uten at det må foretas utvidelse/tilbygg. Tillatelse bes omgjort til avslag.

Dersom dispensasjonen opprettholdes, må det settes krav om at det stilles branntekniske vilkår til tiltaket slik at overskridelsen av avstandsbestemmelsen ikke hindrer utnyttelse av naboeiendommen.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS

NINA KIBSGAARD

Partner / Advokat MNA

nina.kibsgaard@hammervollpind.no

Vedlegg