



Trygve Bergetun
Nordre Austmarka 49
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2411 - 14/9211

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

Dato:
29.08.2014

Byggesak Gbnr 77/15 Solheim vestre - vinterhage og bod - dispensasjon - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 188/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Nordre Austmarka 49
Tiltakshavar : Trygve Bergetun
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Tiltak

Saka gjeld søknad om tilbygg av vinterhage og frittliggande bod på eigedom gbnr.77/15 Solheim vestre. Det er i søknaden opplyst at vinterhagen får eit bygd areal på ca 10 m², og boden får eit bygd areal på ca 13,5 m².

Saksutgreiing:

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Austmarka del av 3. byggesteg er definert som område for einebustader.

Tillat grad av utnytting er etter reguleringsplan er 15 % BYA. Det er søkt dispensasjon i frå reguleringsplanen sine føreseger § 2 punkt I *område for einebustader* då omsøkte tiltak har ein utnyttingsgrad på ca 18% BYA.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 02.09.2009. Eigar av gnr 77 bnr 31 har den 27.08.2014 samtykka til at boden kan plasseras 1 meter frå nabogrense.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, byggesaksstyresmakta 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

Det må her vurderast om omsynet til reguleringsplanen sine føresegner vert vesentleg tilsidesett, samt om fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Reguleringsplanen er gamal og gjev ein svært nøktern utnytting av tomten. Tomten er på 774 m², og det er plass til å utnytte tomten meir utan at det får konsekvensar for naboar eller området elles. I ein nyare plan vil % BYA vere den naturlege metoden for å bestemma utnyttingsgrad, og dette tiltaket ville gje ei utnyttingsgrad på 18 % BYA. Dette er svært lavt for ein einbustadtomt etter dagens standard, jf. Kommuneplanen for Radøy 2011-2023 punkt 2.6 «I bustadområde der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i reguleringsplan, er utnyttingsgrada maks 25 % BYA».

Det er her klart at omsyna ved å gje dispensasjon frå reguleringsplanen sine føresegner § 2 punkt I ikkje vert tilsidesett. Tomta tåler ei auka utnyttingsgrad utan at dette får negative konsekvensar for området.

Når der gjeld at fordelane med å gje dispensasjon må vera større enn å ulempene må ein sjå på at reguleringsplanen er gamal, og behova for plass har endra seg over tid. Tiltakets storleik er av nøktern karakter og er ikkje til hinder for naboane eller omgjeva elles.

Etter ei samla og konkret vurdering med bakgrunn i ovannemnde saksutgreiing finn kommunen å kunne gje dispensasjon til å fråvika utnyttingsgrada i reguleringsplan 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 føresegn i reguleringsplan om utnyttingsgrad og løyve for oppføring av vinterhage og bod, jf § 20-2 a jf byggesaksforskrifta § 3-1 a og b som vist i søknad av 29.08.2014 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	<u>kr</u>	<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, sjetle 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.: 14/2411

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:

Trygve Bergetun

Nordre Austmarka 5938
49

SÆBØVÅGEN