



Jan Roger Iversen

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/693 - 14/9840

Saksbehandlar:

Tonje Nepstad Epland

tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:

18.09.2014

Dispensasjonssak gbnr 28/101 Kvalheim Nedr/Bressvika - legalisering av terrasse - søknad om dispensasjon og løvve til tiltak - avvisning

Delegasjonssak nr.: 206/2014

Radøy kommune stadfester å ha motteke søknad om løvve til tiltak og søknad om dispensasjon 03.09.14.

Vedtak:

Søknad om dispensasjon vert å avvise.

Grunngjevinga for avvisinga er at søker ikkje er heimelshavar til to av eigedomane som tiltaket delvis er plassert på.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 21-6.

Søknaden om løvve til tiltak vert å avvise.

Grunngjevinga for avvisinga er at søker ikkje er heimelshaver til to av eigedomane som tiltaket delvis er plassert på , samt at tiltaket er i strid med arealføremål etter reguleringsplan for Bressvika.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 21-6 og §§ 1-6 og 12-4.

Saksutgreiing:

Det er søkt om dispensasjon og løvve til tiltak for legalisering av oppført terrasse knytt til nyoppført einebustad på eigedomen gbnr. 28/101, 155.

Dispensasjonssøknaden gjeld avstand nabogrense mot gbnr. 28/21 på 0 meter.

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

Gjeldande arealplan for eigedomen er reguleringsplan for Bressvika. Arealføremål for eigedomen gbnr. 28/101 er fritidsbustad. Arealføremål for eigedomen gbnr. 28/155 er LNF-område. Bustaden er ført opp på dispensasjon (sak 17/12, arkivsak 11/1061). Det er ikkje søkt dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og LNF for oppføring av terrasse til heilårsbustad.

Eigar av gbnr. 28/21 har den 28.11.11 gjeve samtykke til oppføring av tiltak 1,5 meter frå nabogrensa, i samsvar med situasjonsplan datert 24.11.11.. Søkjar hevdar at samtykke må forståast som løyve til inngrep 0 meter frå nabogrensa, jf. dispensasjonssøknaden:

“Det er gitt samtykke til boligoppføring inn til 1,5 meter fra felles grense. Det er det samme som at det 28/21 har gitt tilatelse til inngrep inn til grense.”

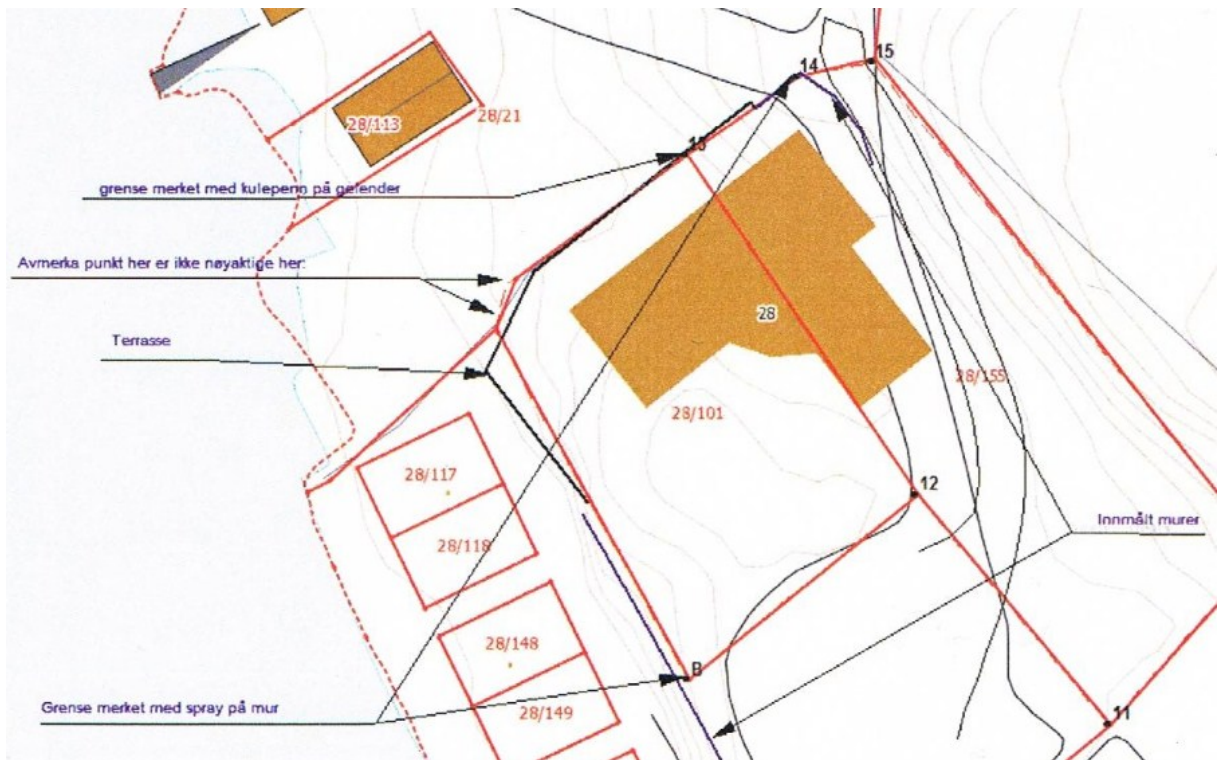
Eigar av gbnr. 28/4 har den 09.10.11 gjeve samtykke til oppføring av støttemur mot vest på eigedomen gnr. 28 bnr. 4. Eigar av gbnr. 28/4 har ikkje gjeve samtykke til oppføring av terrasse, men har heller ikkje komen med merknad i saka.

Søkjar har ikkje motteke merknader i saka. Kommunen har motteke merknad frå eigar av gbnr. 28/21 den 02.09.14:

“Først vil jeg påpeke at dette ikke er “Frittliggende bygning” men en altan montert på hovedbygget og med støttepilarer plassert på min eigedom. Vi har tidligere protestert mot dette og forlanger altanen revet da den er bygget inn over vår eigedom, samt at den ødelegger en flere hundre år gammel steimur mellom eiendommene. Muren som det også er visst til på kart samt tilbygg mot øst var ikke med på opprinnelige tegninger da jeg underskrev første nabovarsel, og er bygge toppå mine vann- og koakkledninger.”

Kommunen har vidare motteke merknad frå advokatfirmaet Harris på vegne av eigar av gbnr. 28/21 mottatt 09.09.14, og frå eigar av gbnr. 28/59 mottatt 08.09.14.

Søknaden inneheld ikkje situasjonsplan som viser plassering, men kommunen har i samband med søknad om mellombels bruksløyve for einebustaden motteke innmålingsdata frå Vest Oppmåling AS som viser at omsøkte terrasse er plassert delvis ut over nabogrensa mot gbnr. 28/21 og gbnr 28/4.



Tiltaket er både i søknad og nabovarsel opplyst å vere - *Frittliggjande bygning, ikkje for bustadformål, og under 70 kvm* - Tiltaket er ein terrasse knytt til heilårsbustad. Areal er ikkje opplyst, men terrassen er etter kommunen sine vurderingar ca. 125 kvm.

Rettsleg grunnlag:

“§ 21-6. Privatrettslige forhold

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden.”

Vurdering:

Med grunnlag i innmålingsdata frå Vest Oppmåling AS legg kommunen til grunn at avstand nabogrense ikkje er 0 meter som omsøkt, men at tiltaket er plassert delvis ut over nabogrense både mot gbnr. 28/21 og 28/4.

Kommunen legg vidare til grunn at eit avstandssamtykke frå eigar av gbnr. 28/21 gjeld eit kvart søknadspliktig tiltak, og ikkje bare bustaden. Det er ikkje haldepunkt i samtykket for å leggje til grunn at eigar av gbnr. 28/21 har samtykket i tiltak nærmere nabogrensa enn 1,5 meter, eller over nabogrensa.

Eigar av gbnr. 28/21 har protester både mot plassering i nabogrense og plassering ut over nabogrense.

Ut over protest frå eigar av gbnr. 28/21 for plassering i/over nabogrensa kan kommunen ikkje sjå at nabomerknadene er relevant for avvisningssaka.

Når det ikkje ligg føre heimelshavarsamtykke frå eigar av gbnr. 28/21 og 28/4, og eigar av gbnr. 28/21 i tillegg skriftleg har protester mot oppføring ut over eigedomsgrensa, fremstår det som klart for kommunen at søkjer ikkje har dei privatrettslege rettane som søknaden føreset. Kommunen har ikkje heimel for å gje løyve til tiltak på andre sin eigedom.

Søknaden om dispensasjon og løyve til tiltak vert å avvise med heimel i plan- og bygningslova § 21-6.

Når det gjeld søknad om løyve til tiltak må denne også avvisast med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 12-4 som følgje av at tiltaket er i strid med plan. Eigedommen er dels regulert til byggeområde for fritidsbustad og dels til LNF-område. Det er ikkje søkt dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og LNF for oppføring av terrasse til heilårsbustad.

Mynde:

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

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 leiar teknisk forvaltning Tonje Nepstad Epland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Jan Roger Iversen